



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó sk. igazgatósági elnök

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. szám alatti társasházban a 6. számú és 16. számú albetétek közötti osztatlan közös tulajdonú földem beázásból eredő káresemény költségeinek megosztására

SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KISZEL ERNŐ REFERENS.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Handwritten signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi:

-

Tisztelt Polgármester úr!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4. szám alatti (hrs: 35912/0/A) ingatlan 26 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiségből álló épület, társasház, amelyben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 5 lakás és 2 nem lakás célú helyiség tulajdonosa, jelentős, 2039/1000 (20,39%) tulajdoni hányaddal, mindösszesen 221 m², a 866 m² összterületből. A pincében 2 helyiség (27., 28. számú albetétek) található, illetve I. emeleten 2 db (15. és 16. sz. albetétek), a II. emeleten 3 db (20., 21. és 26. számú albetétek).

2019. április 27-én a magántulajdonban álló 6. albetétszámú fsz. 5. szám alatti lakás konyhája feletti fafödém, az Önkormányzat tulajdonában álló 16. számú albetét I. em. 14. szám alatti lakástól egy ismételt beázás következtében átázott, ami miatt az ott felszerelt gipszkarton álmennyezet egy része leszakadt. 2019. május 09. napján a társasház megbízásából egy műszaki szakértő helyszíni szemlét tartott. Az elkészült szakértői véleményben foglaltak szerint a társasház saját költségén az élet- és balesetveszély azonnali elhárítása érdekében veszélytelenítette, majd aládúcolta a fsz. 5. szám alatti konyha földem szerkezetét. A felmerült problémáról a közös képviselő tájékoztatta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (JGK Zrt.) Ezt követően a JGK Zrt. munkatársai a hiba feltárása végett az I. em. 14. szám alatti lakásban több helyen is javításokat végeztek. A szakvéleményben foglaltak alapján – tekintettel arra, hogy a két ingatlan között csapos fafödém található, amely jelentős mértékben átázott –

további vizsgálatok váltak szükségessé, ezek elvégzése érdekében a társasház megbízott egy faanyagvédelmi szakértőt a vizsgálatok és a szakvélemény elkészítésére. A szakvéleményben foglaltak szerint a fafödém olyan szinten károsodott, hogy cseréje vált szükségessé. Ugyanakkor ez a szakvélemény nem ad választ arra, hogy a leázás az I. em. 14. számú lakás konyhájában kialakított zuhanyozó, mosogató és WC gépészeti vezetékai meghibásodásától, szakszerűtlen kialakításától, vagy az I. emeleti közös WC meghibásodott lefolyó vezetékétől eredhetett. A vizesedésnek és a fafödém károsodásának okát a 2019. július 20. dátummal szintén a társasház megbízásából elkészített kiegészítő szakvélemény jelöli, amely szerint a sok évvel ezelőtt az I. emelet 14. szám alatti önkormányzati lakásban kialakított vizesblokktól történt folyamatos ázás következménye a fafödém ilyen súlyos mértékű károsodása. Ez a szakvélemény még megemlíti, hogy az esemény előtt kb. 4-5 éve a szomszédos közös WC-ben a nyomóvezeték törése tovább fokozta a fafödém nedvesedését. A kialakult műszaki probléma előtt az utolsó bérlemény-ellenőrzés 2018. július 10-én volt, ami a jegyzőkönyv szerint megállapította a vizesblokk szabálytalan kialakítását, illetve az említett ázás eredetét ebben jelöli meg. A födém átázását követően 2019. április 30-án tartott bérlemény-ellenőrzést követően az Ingatlanszolgálati iroda intézkedett a teljes feltárásról, a jegyzőkönyv szerint.

A hiba elhárítása megtörtént, a földszinti lakás beázása megszűnt, a konyhából kialakított szabálytalan fürdőszoba és a szabálytalan bekötés a fűdémcseré kapcsán megszüntetésre került. Az életveszélyessé vált lakás miatt a bérlőt krízis lakásba kihelyeztük ugyanakkor az önkormányzati bérlő szerződése 2019 októberében felfüggesztésre került. A bérlő által korábban letett óvadék mint kárátalány a kárösszeg egy részét fedezi, és további bizottsági döntés függvénye a kártérítés érvényesítése a bérlő felé.

A társasház közös képviseletét ellátó Baross 88 Kft. és a JGK Zrt. között többször történt egyeztetés, ami alapján a társasház kizárólag a kivitelezés költségét (a teljes költség 4.857.905,- Ft., ebben benne van a veszélytelenítés, a szakvélemények és tervek készítésének költsége) követeli az „önkormányzat tulajdonostól”, szakvélemények nélkül.

A JGK Zrt. is készített szakvéleményt a felelősség megállapítása céljából, ami 2019. október 28. napján kelt., Ebben a következőket állapítják meg: „a korábbi tartós ázások hatására a mező fagerendája nagymértékben tönkrement, de a felső lakásban végzett gépészeti szerelés alkalmával nem érzékelték a födém károsodását.” Vagyis a JGK Zrt. által készített szakvélemény és a műszaki iroda álláspontja szerint a károsodás nem feltétlen egyszeri, a felső lakás okozta beázás eredménye, hanem hosszú ideig tartó károsodás eredménye, amit akár a közös WC-ben történt nyomóvezeték törése is okozhatott. A társasház által készített szakvéleményben javaslat van a közös WC-ben a lefolyó és nyomóvezeték felülvizsgálatára, illetve a tető ereszcsontra lefolyó csövének a függőleges PVC ejtőjébe való csatlakozásának javítására, korrózió és szakszerűtlen toldások miatt. Ezek tudomásunk szerint még nem történtek meg.

A fűdémcserét a társasház elvégeztette, ennek a munkálatnak a költsége 3.902.000,- Ft összegbe került. A társasház pályázaton 1.795.850,- Ft összegű támogatást kapott az Önkormányzattól (a felét, 897.925,- Ft kamatmentes hitelként, a másik felét pedig vissza nem térítendő támogatásként). A 2020. augusztus 27-én tartott közgyűlésen a magántulajdonosok úgy döntöttek, hogy a fennmaradó 2.106.150,- Ft összeget az Önkormányzattól kérik károkozóként. A rendelkezésre álló szakértői vélemények alapján nem egyértelmű kinek a hibájából történt a károkozás, vagy ha azt mind a társasház, mind a bérlőnk okozta, milyen legyen a kármegosztás mértéke. A szakvélemények – mivel nem egyértelműen mondják ki a felelősséget –, a társasház általi követelést Társaságunk részben, a tulajdoni hányad arányában ismeri el. A követelt 2.106.150,- Ft összegből a tulajdoni hányad alapján (2039/10000) 429.444,- Ft terheli az Önkormányzatot.

Javasoljuk, hogy a fentiek alapján a polgármester úr vegye tudomásul a szakvélemények által megállapított tényállásokat a beázására, az osztatlan közös tulajdonú fűdében keletkezett kárra



vonatkozóan, és a 2020. augusztus 27-én meghozott közgyűlési döntésben a társasház követelésére vonatkozó anyagi igényeinek részbeni teljesítését: a pályázaton megítélt összegén kívül az önkormányzati tulajdoni hányadra ráeső részét biztosítsa.

II. A betervezés indoka

Az előterjesztés tárgyában bekövetkezett károkozás részben az önkormányzati tulajdonban történt szabálytalan műszaki változtatásból eredt, ennek elismerése és rendelkezés a következményekről tulajdonosi döntést igényel.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a szabálytalan műszaki kialakításból, és a bekövetkezett műszaki hibákból eredő károk miatt szükségessé vált részleges fűdémcseré költségeinek, az Önkormányzatot terhelő, tulajdoni hányad arányában ráeső részének megtérítésével kapcsolatos döntés meghozatala. Az Önkormányzat a fűdémcseré helyreállításához már biztosított társasházi pályázaton részben visszatérítendő támogatást, amely összegnek a költségek viselésénél nem csak a magántulajdonosokra vonatkozóan szükséges a beszámítása.

A fűdémcserére vonatkozó költségvetési fedezet rendelkezésre áll az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében 11602 címen, de a döntés meghozatala többlet pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 50. § (2) c) pontja alapján az Önkormányzat által kezdeményezett társasházi döntést kivételével a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával lehet az Önkormányzat nevében a közgyűlési határozattal egyetérteni, ha olyan előírást tartalmaz, amely az Önkormányzatra vagy a külön tulajdonát használóra olyan szabályt állapít meg, amely az Önkormányzat, mint tulajdonos érdekeit sérti.

Az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közzolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete, 2.1.1 pont francia felsorolás 1. bekezdés alapján a közzolgáltató a társasházi közgyűléseken tudomására jutott, az önkormányzati tulajdont érintő jelentős problémákról, műszaki és egyéb állapot változásokról tájékoztatja az Önkormányzatot.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat megtárgyalását és döntés meghozatalát.

Melléletek:

1. sz. melléklet: Tartószerkezeti szakvélemény (Mózes László)
2. sz. melléklet: Bérlemény ellenőrzési jegyzőkönyvek
3. sz. melléklet: Szakvélemény társasház megbízásából
4. sz. melléklet: Épületszerkezeti szakvélemény
5. sz. melléklet: Kiegészítő szakvélemény
6. sz. melléklet: Faanyagvédelmi szakvélemény
7. sz. melléklet: Feljegyzés
8. sz. melléklet: Közös képviselő, igazgató levelezés
9. sz. melléklet: Alaprajz
10. sz. melléklet: Jegyzőkönyv ügyfélfogadáson elhangzottakról
11. sz. melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2019.10.24.
12. sz. melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2020.08.27.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2020. (XI.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 4. szám alatti társasházban a 6. számú albetét és 16. számú albetét közötti osztatlan közös tulajdonú földem beázásból eredő káresemény költségeinek megosztásával kapcsolatban

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) tudomásul veszi a **Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4.** szám alatti társasház közös tulajdonú I. emeleti fafödém károsodásában – az I. emelet 14. szám alatti lakásban kialakított vizes helyiségből eredő beázás miatti – felelősségét azzal, hogy nem ismeri el a károsodás esetében a teljes felelősséget, mivel az, az elkészült szakvélemények alapján nem állapítható meg egyértelműen.
- 2.) hozzájárul a jelen határozat 1.) pontjában megállapított felelősség alapján a társasház általi 2.106.150,- Ft-os követelés összegéből az Önkormányzat tulajdoni hányada (2039/10000) alapján számított 429.444,- Ft közös költség keret terhére történő kifizetéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.pont esetében 2020. november .., 2.) pont esetében 2020. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

GP

BUDAPEST, VIII. KER. CSOBÁNC U. 4. FSZT. 5.
TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT ÉS
KIVITELEZÉSRE ALKALMAS TERVJAVASLAT
A FÖLDSZINT FELETTI FÖDÉMRE VONATKOZÓ
ADATOKKAL



TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS	3
1.1. A MUNKA TARTALMA	3
1.2. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	3
1.3. RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ALAPADATOK	3
1.4. A TARTÓSZERKEZETI VIZSGÁLAT	5
II. A MEGOLDÁSI JAVASLAT LEÍRÁSA	6
2.1. A VENDÉGFÖDÉM SZERKEZETI KIALAKÍTÁSA	6
2.2. A TÖBBI VESZÉLY ELHÁRÍTÁSI LEHETŐSÉG	14
2.3. ÖSSZEFOGLALÁS, MEGÁLLAPÍTÁSOK	14

I. Általános leírás

1.1. *A munka tartalma:*

A vizsgálat tárgya: BUDAPEST, VIII. KER. CSOBÁNC U. 4. FSZT. 5. TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT ÉS KIVITELEZÉSRE ALKALMAS TERVJAVASLAT KÉSZÍTÉSE

A vizsgálat helye: BUDAPEST, VIII. KER. CSOBÁNC U. 4.

Az épület kezelőjének megbízásából tartószerkezeti vizsgálatot tartottam 2019. május 05-én a cím szerinti lakásban. A vizsgálatot a földszint 5. lakás feletti födém szerkezet rendellenesség tette szükségessé.

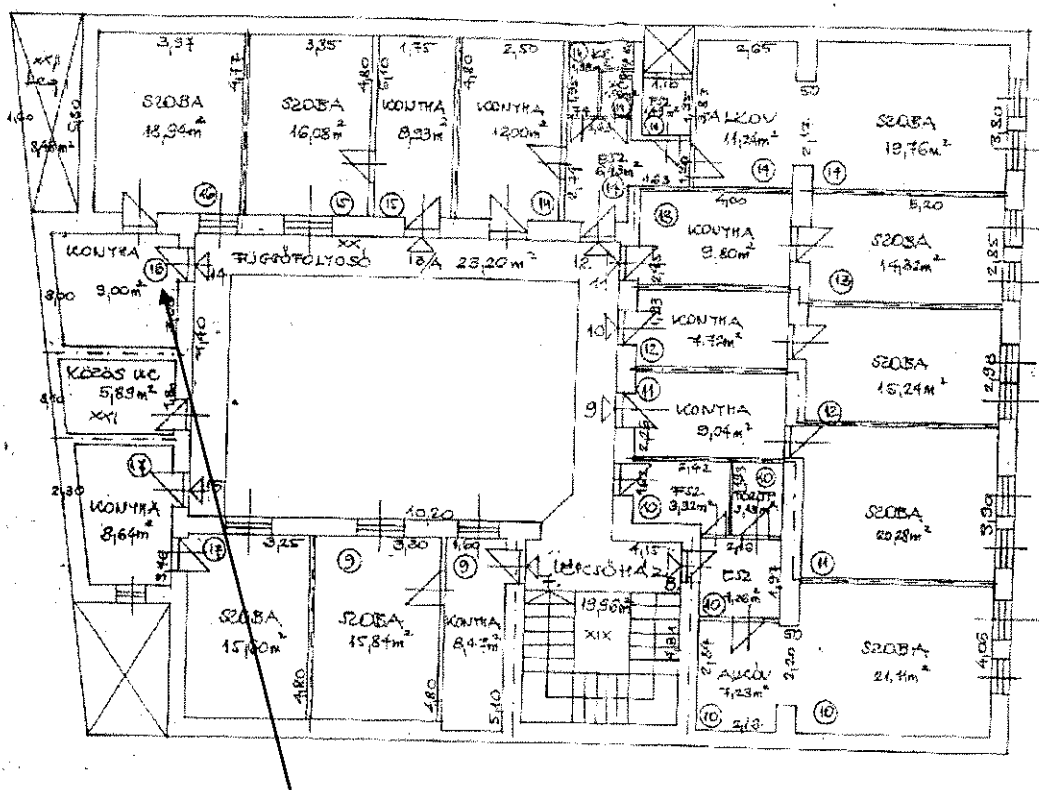
A helyszínen tapasztaltak alapján szakvéleményünket az alábbiakban foglaljuk össze.

1.2. *Meglévő állapot*

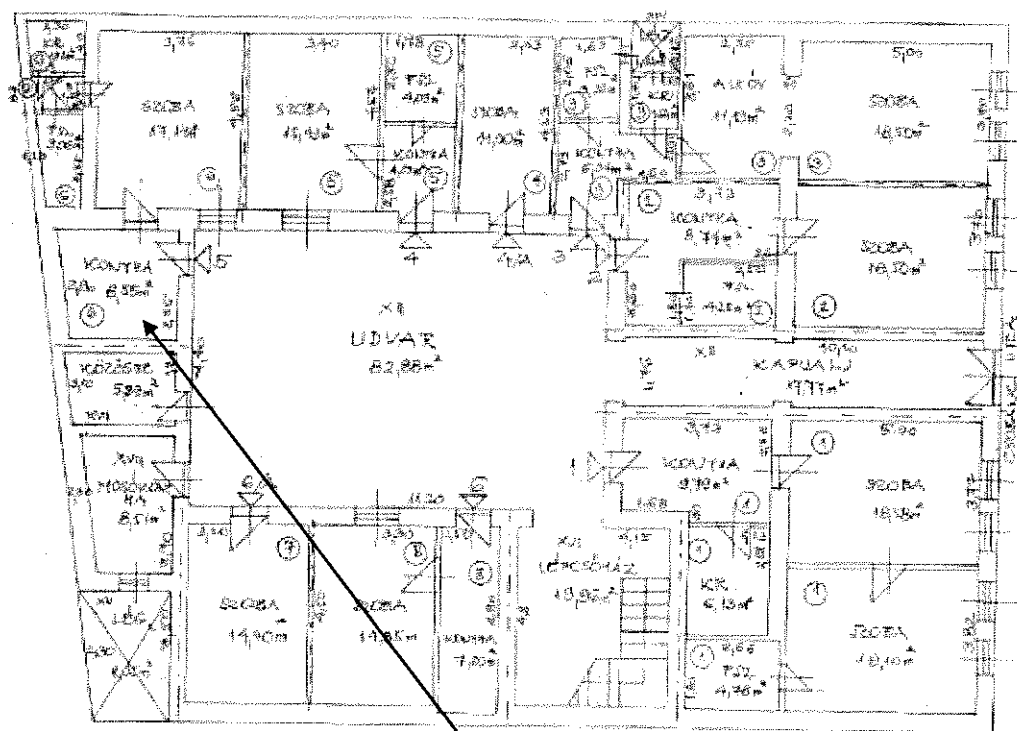
A Csobánc utca 4. számú ház az hátsó udvar részében zárt beépítésű, egy traktusos kialakítású, vegyes szerkezetű rész. Az épület fölszint +2 emeletes, alápincézett szerkezetű. A külső megjelenésből arra lehet következtetni, hogy az udvari szárny földszint és 1. emeleti lakásai között a látható jelek alapján, acélgerendák közötti csapos fagerenda födém épült, ez utóbbi károsodása miatt készült ez a szakvélemény.

1.3. *Rendelkezésre álló alapadatok*

Rendelkezésünkre állt az épület alapító okiratához készült alaprajzok másolata, a helyszínen az alaprajzi adatokat pontosítani kell és a tényleges állapotnak megfelelő méreteket kell használni, de a megoldási javaslatunk ettől függetlenül megfelel.



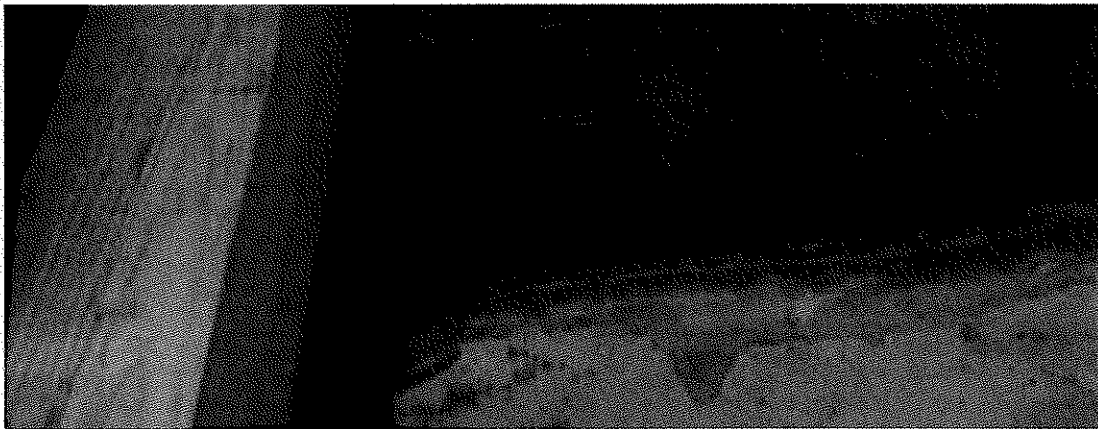
a 1. emeleti alaprajz A leázást okozó vizes egység



a földszinti alaprajz A leázás helye

1.4. A tartószerkezeti vizsgálat

A két főfal között 2,85-3,35 m távolság található. Ezt a fesztávolságot hidalja át a földem acélgerenda. A fagerendák az acélgerendák között, a látható jelek alapján erősen károsodott állapotban vannak, vélhetően tartószerkezeti tönkrement. A megtámasztott gerenda a látható jelek alapján az elhelyezésekor is kilógott a síkból, nem most mozdult el.



Fentről takart állapot van.

Megállapítható, hogy a korábbi tartós ázások hatására a mező fagerendája nagy mértékben tönkrement, de a felső lakásban végzett gépészeti szerelés alkalmával nem érzékelték a födém károsodását.

Jelenleg a fagerenda jelentős tartaléka miatt áll.

Jelenlegi állapotában a terület veszélyes!

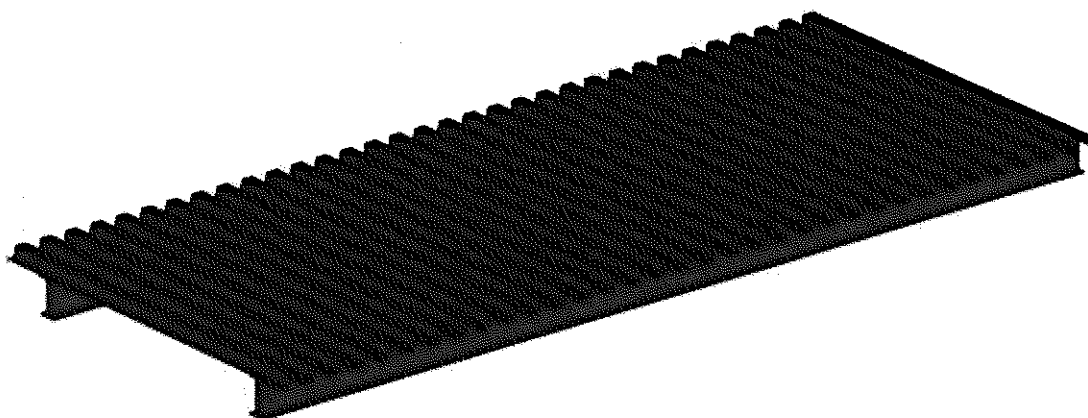
Sürgős beavatkozás szükséges, a minimálisan szükséges beavatkozás, elkészült a megtámasztással.

II. A megoldási javaslat leírása

2.1. A vendégfödém szerkezeti kialakítása

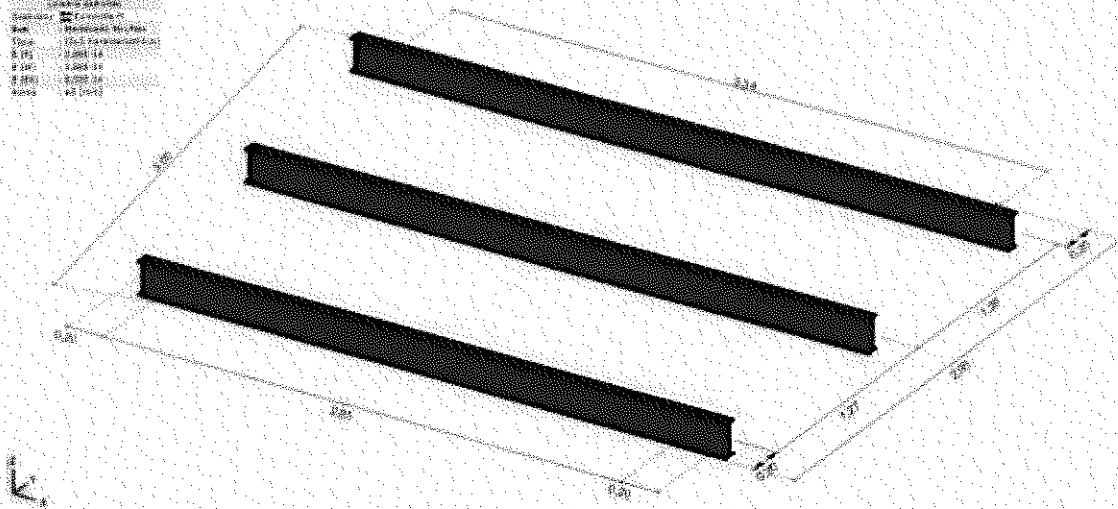
A felső lakás szétbontása nélkül a szoba területe aláfogással biztosítható, amely egyúttal a felső lakás megtámasztását is biztosítja.

Ily módon stabil állapotot létrehozva a tartószerkezeti probléma megoldódik, de a felső szerkezetek romlása esetén a felső lakás további padlókárosodása nem elkerülhető.



Az aláfogás rendszere

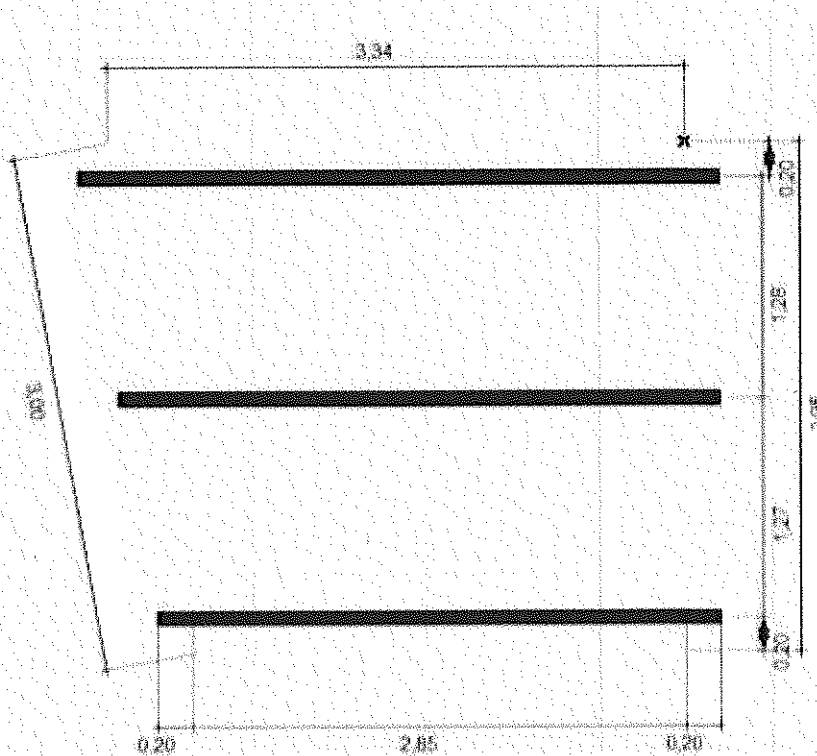
Kereslet táblázat	
Szám:	1
Név:	Felrakás
Típus:	Felrakás
Érték:	1,25
Érték:	1,25
Érték:	1,25
Érték:	1,25
Érték:	1,25
Érték:	1,25
Érték:	1,25
Érték:	1,25



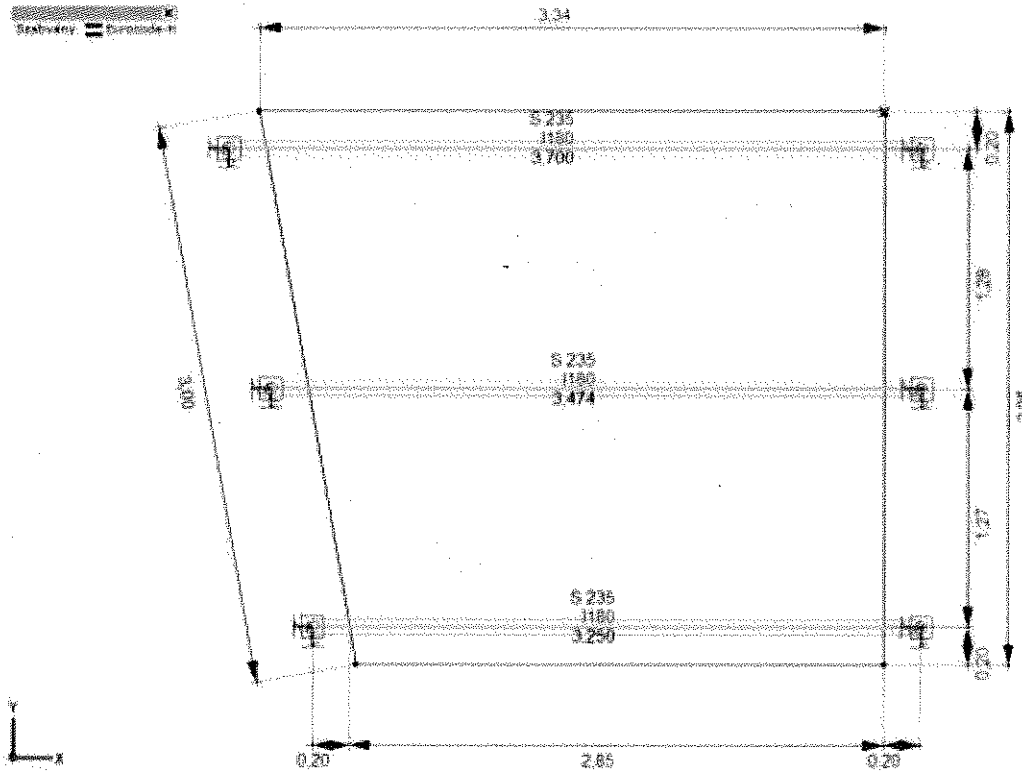
3 db I 180-as 20 cm felfekvéssel kb 3,25-3,7 m-es gerenda elhelyezésével, és fölötte DV-2-HT 1,25mm-es acél trapézlemez elhelyezésével a terület felett aláfogás készíthető a mellékelt ábra szerint.

Ezzel a terület 100%-os biztosítása garantálható.

A gerendák méretezése AXIS X4 programmal készült:



A gerendák alaprajzi elhelyezése



Az alkalmazott szelvény és

Modell

Modell

Anyagok

Név	Típus	Nemzeti szabvány	Anyagszabvány	Modell	E_x [kN/cm ²]	E_y [kN/cm ²]
1 S 235	Acél	Eurocode-H	10025-2	Lineáris	21000	21000

Név	ν	α_T [1/°C]	ρ [kg/m ³]	Anyag szín	Kontár szín	Textúra	P_1	P_2
1 S 235	0,30	1,2E-5	7850			Steel	f_t [kN/cm ²] = 23,50	f_c [kN/cm ²] = 36,00

Név	P_3	P_4	P_5	P_6	P_7	P_8	P_9	P_{10}	P_{11}	P_{12}	P_{13}	P_{14}
1 S 235	f_t^* [kN/cm ²] = 21,50	f_c^* [kN/cm ²] = 36,00										

Szelvények

Név	Rajz	Gyártás	Alak	h [cm]	b [cm]	tw [cm]	tf [cm]	r1 [cm]	r2 [cm]	r3 [cm]	Ax [cm ²]	Ay [cm ²]	Az [cm ²]
1 I 180		Heng.	I	18,0	8,2	0,7	1,0	0,7	0,4	0	27,87	15,71	12,03

Név	I_x [cm ⁴]	I_y [cm ⁴]	I_z [cm ⁴]	I_{yz} [cm ⁴]	I_1 [cm ⁴]	I_2 [cm ⁴]	α [°]	I_{ω} [cm ⁶]	$W_{1,el}$ [cm ³]	$W_{1,el,b}$ [cm ³]	$W_{2,el,t}$ [cm ³]	$W_{2,el,b}$ [cm ³]	$W_{1,pl}$ [cm ³]	$W_{2,pl}$ [cm ³]	i_y [cm]
1 I 180	9,2	1444,1	81,2	0	1444,1	81,2	0	5549	160,5	160,5	19,8	19,8	186,7	33,3	7,2

Név	i_x [cm]	H_y [cm]	H_z [cm]	y_c [cm]	z_c [cm]	y_s [cm]	z_s [cm]	Fp
1 I 180	1,7	8,2	18,0	4,1	9,0	0	0	9

Teheresetek

Név	Csoport	Csoport típusa
1 önsúly	ALL1	állandó
2 burkolatok	ALL1	állandó
3 válaszfal	ALL1	állandó
4 hasznos	ESE1	esetleges

Tehercsoportok (Eurocode-H)

Csoport	Típus	$\gamma_{G,exp}$	$\gamma_{G,inf}$	ξ	γ	Ψ_0	Ψ_1	Ψ_2	Additiv
1 ALL1	állandó	1,350	1,000	0,850					1
2 ESE1	esetleges				1,500	0,700	0,500	0,300	0

Csomópontok

	X [m]	Y [m]	Z [m]
1	1,450	-0,246	0
2	4,700	-0,246	0
3	4,700	2,304	0
4	1,000	2,304	0
5	1,226	1,024	0
6	4,700	1,024	0
7	1,650	-0,246	0
8	4,500	-0,246	0
9	4,500	-0,446	0
10	4,500	2,504	0
11	4,500	2,304	0
12	4,500	1,024	0
13	1,200	2,304	0
14	1,426	1,024	0
15	1,165	2,504	0
16	1,685	-0,446	0

Rudak

i csp.	j csp.	Hossz [m]	Lok. x	Anyag	Kezdő szelvény	Végcszelvény	z Ref.
1	3	← 4	3,700	j - i	1	1	Auto
2	5	→ 6	3,474	i - j	1	1	Auto
3	1	→ 2	3,250	i - j	1	1	Auto

Csomóponti támaszok

Cspt.	X [m]	Y [m]	Z [m]	Típus	Ref. elem	Rx [kN/m]	Ry [kN/m]	Rz [kN/m]	M(x) [kNm]	M(y) [kNm]	M(z) [kNm]
1	4	1,000	2,304	0 Glob.		1E+10	1E+10	1E+10			
2	1	1,450	-0,246	0 Glob.		1E+10	1E+10	1E+10			
3	2	4,700	-0,246	0 Glob.		1E+10	1E+10	1E+10			
4	3	4,700	2,304	0 Glob.		1E+10	1E+10	1E+10			
5	5	1,226	1,024	0 Glob.		1E+10	1E+10	1E+10			
6	6	4,700	1,024	0 Glob.		1E+10	1E+10	1E+10			

Önsúly: Rúd önsúly

	Σ [kg]
1-9	228,047
Összesen	228,047

burkolatok: Felületi terhek rudakon, bordákon

Írny	Típus	Komp.	Érték [kN/m ²]	X _{ref} [m]	Y _{ref} [m]	Z _{ref} [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
------	-------	-------	----------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-------	-------	-------

13

Irány	Típus	Komp.	Érték [kN/m ²]	X _{ref} [m]	Y _{ref} [m]	Z _{ref} [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
Globális	Konstans	pX =	0				1,685	-0,446	0
		pY =	0				1,165	2,504	0
		pZ =	-6,00				4,500	2,504	0
							4,500	-0,446	0

válaszfal: Felületi terhek rudakon, bordákon

Irány	Típus	Komp.	Érték [kN/m ²]	X _{ref} [m]	Y _{ref} [m]	Z _{ref} [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
Globális	Konstans	pX =	0				1,685	-0,446	0
		pY =	0				1,165	2,504	0
		pZ =	-3,00				4,500	2,504	0
							4,500	-0,446	0

hasznos: Felületi terhek rudakon, bordákon

Irány	Típus	Komp.	Érték [kN/m ²]	X _{ref} [m]	Y _{ref} [m]	Z _{ref} [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
Globális	Konstans	pX =	0				1,685	-0,446	0
		pY =	0				1,165	2,504	0
		pZ =	-2,00				4,500	2,504	0
							4,500	-0,446	0

önsúly: Rúd önsúly

	Σ [kg]
1-9	228,047

burkolatok: Felületi terhek rudakon, bordákon [Gerendák / I 180]

Irány	Típus	Komp.	Érték [kN/m ²]	X _{ref} [m]	Y _{ref} [m]	Z _{ref} [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
Globális	Konstans	pX =	0				1,685	-0,446	0
		pY =	0				1,165	2,504	0
		pZ =	-6,00				4,500	2,504	0
							4,500	-0,446	0

válaszfal: Felületi terhek rudakon, bordákon [Gerendák / I 180]

Irány	Típus	Komp.	Érték [kN/m ²]	X _{ref} [m]	Y _{ref} [m]	Z _{ref} [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
Globális	Konstans	pX =	0				1,685	-0,446	0
		pY =	0				1,165	2,504	0
		pZ =	-3,00				4,500	2,504	0
							4,500	-0,446	0

hasznos: Felületi terhek rudakon, bordákon [Gerendák / I 180]

Irány	Típus	Komp.	Érték [kN/m ²]	X _{ref} [m]	Y _{ref} [m]	Z _{ref} [m]	X [m]	Y [m]	Z [m]
Globális	Konstans	pX =	0				1,685	-0,446	0
		pY =	0				1,165	2,504	0
		pZ =	-2,00				4,500	2,504	0
							4,500	-0,446	0

Lineáris statikai számítás

Elmozdulások

Csomóponti elmozdulások
Mértékadó Min,Max

Csomóponti elmozdulások [lineáris,(SLS Karakterisztikus) Mértékadó, Gerendák / I 180]

K min.	eX	eY	eZ	eR	fX	fY	fZ
max.	[mm]	[mm]	[mm]	[mm]	[rad]	[rad]	[rad]
1 eX min	0	0	0	0	0	0,00414	0
1 eX max	0	0	0	0	0	0,00340	0
1 eY min	0	0	0	0	0	0,00340	0
1 eY max	0	0	0	0	0	0,00340	0
12 eZ min	0	0	-2	2	0	-0,00751	0
14 eZ min	0	0	-2	2	0	0,00751	0
1 eZ max	0	0	0	0	0	0,00340	0
1 eR min	0	0	0	0	0	0,00340	0
12 eR max	0	0	-2	2	0	-0,00751	0
14 eR max	0	0	-2	2	0	0,00751	0
1 fX min	0	0	0	0	0	0,00340	0
1 fX max	0	0	0	0	0	0,00340	0
6 fY min	0	0	0	0	0	-0,00761	0
5 fY max	0	0	0	0	0	0,00760	0
1 fZ min	0	0	0	0	0	0,00340	0
1 fZ max	0	0	0	0	0	0,00340	0
8 fR min	0	0	-1	1	0	-0,00334	0
5 fR max	0	0	0	0	0	0,00760	0
6 fR max	0	0	0	0	0	-0,00761	0

K min. fR Mértékadó kombináció

K min.	fR	Mértékadó kombináció
max.	[rad]	
1 eX min	0,00414	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1 eX max	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1 eY min	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1 eY max	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
12 eZ min	0,00751	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
14 eZ min	0,00751	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1 eZ max	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1 eR min	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
12 eR max	0,00751	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
14 eR max	0,00751	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1 fX min	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1 fX max	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
6 fY min	0,00761	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
5 fY max	0,00760	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1 fZ min	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1 fZ max	0,00340	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
8 fR min	0,00334	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
5 fR max	0,00760	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
6 fR max	0,00761	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos

Rúd elmozdulások
Mértékadó Min,Max

Rúd elmozdulások [lineáris,(SLS Karakterisztikus) Mértékadó, Gerendák / I 180]

Sz.	Szelvény	K min.	Táv	Csp.	ex	ey	ez	eR	fx	fy	fz	fR
	név	max.	[m]		[mm]	[mm]	[mm]	[mm]	[rad]	[rad]	[rad]	[rad]
1	1	I 180	ex min	0	(4)	0	0	0	0	0,00499	0	0,00499
1	1	I 180	ex max	1,850		0	0	-7	7	0	0	0
1	1	I 180	ey min	0,080		0	0	0	0	0,00607	0	0,00607
1	1	I 180	ey max	3,500	(11)	0	0	-1	1	0	-0,00602	0
2	1	I 180	ez min	1,737		0	0	-8	8	0	0	0
1	1	I 180	ez max	0	(4)	0	0	0	0	0,00499	0	0,00499
1	1	I 180	eR min	0	(4)	0	0	0	0	0,00499	0	0,00499
2	1	I 180	eR max	1,737		0	0	-8	8	0	0	0

15

Sz.	Szelvénynév	K min. max.	Táv [m]	Csp.	ex [mm]	ey [mm]	ez [mm]	eR [mm]	fx [rad]	fy [rad]	fz [rad]	fR [rad]
1	I 180	fx min	0,200	(13)	0	0	-1	1	0	0,00494	0	0,00494
1	I 180	max	0	(4)	0	0	0	0	0	0,00607	0	0,00607
2	I 180	fy min	3,434		0	0	0	0	0	<u>-0,00761</u>	0	0,00761
2	I 180	max	0,040		0	0	0	0	0	<u>0,00761</u>	0	0,00761
1	I 180	fz min	0,040		0	0	0	0	0	0,00607	0	0,00607
1	I 180	max	3,500	(11)	0	0	-1	1	0	-0,00602	0	0,00602
2	I 180	fR min	1,737		0	0	-8	8	0	0	0	0
2	I 180	max	3,434		0	0	0	0	0	-0,00761	0	<u>0,00761</u>

Sz.	Szelvénynév	K min. max.	Táv [m]	Csp.	Mértékadó kombináció
1	I 180	ex min	0	(4)	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1	I 180	max	1,850		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1	I 180	ey min	0,080		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1	I 180	max	3,500	(11)	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
2	I 180	ez min	1,737		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1	I 180	max	0	(4)	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1	I 180	eR min	0	(4)	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
2	I 180	max	1,737		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1	I 180	fx min	0,200	(13)	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1	I 180	max	0	(4)	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
2	I 180	fy min	3,434		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
2	I 180	max	0,040		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1	I 180	fz min	0,040		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
1	I 180	max	3,500	(11)	[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
2	I 180	fR min	1,737		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos
2	I 180	max	3,434		[önsúly+burkolatok+válaszfal] hasznos

Igénybevételek

Rúd igénybevételek
Mértékadó Min,Max

Rúd igénybevételek [lineáris,(Összes ULS (a, b)) Mértékadó, Gerendák / I 180]

Sz.	Szelvénynév	K min. max.	Táv [m]	Csp.	Nx [kN]	Vy [kN]	Vz [kN]	Tx [kNm]	My [kNm]	Mz [kNm]
1	I 180	Nx min	3,500	(11)	0	0	20,20	0	-3,26	0
1	I 180	max	0,313		0	0	-18,87	0	-5,37	0
1	I 180	Vy min	0	(4)	0	0	-17,01	0	0,67	0
1	I 180	max	0	(4)	0	0	-17,01	0	0,67	0
2	I 180	Vz min	0	(5)	0	0	<u>-28,45</u>	0	0,99	0
2	I 180	max	3,474	(6)	0	0	<u>28,42</u>	0	0,99	0
1	I 180	Tx min	0	(4)	0	0	-17,01	0	0,67	0
1	I 180	max	0	(4)	0	0	-17,01	0	0,67	0
2	I 180	My min	1,737		0	0	-0,01	0	<u>-26,48</u>	0
2	I 180	max	3,474	(6)	0	0	28,42	0	<u>0,99</u>	0
1	I 180	Mz min	0	(4)	0	0	-17,01	0	0,67	0
1	I 180	max	0	(4)	0	0	-17,01	0	0,67	0

Sz.	Szelvénynév	K min. max.	Táv [m]	Csp.	Mértékadó kombináció
1	I 180	Nx min	3,500	(11)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	I 180	max	0,313		[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
1	I 180	Vy min	0	(4)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	I 180	max	0	(4)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
2	I 180	Vz min	0	(5)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
2	I 180	max	3,474	(6)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
1	I 180	Tx min	0	(4)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	I 180	max	0	(4)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
2	I 180	My min	1,737		[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
2	I 180	max	3,474	(6)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
1	I 180	Mz min	0	(4)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	I 180	max	0	(4)	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]

Csomóponti támaszerők
Mértékadó Min,Max

Csomóponti támaszerők [lineáris,(Összes ULS (a, b)) Mértékadó, Gerendák / I 180]

Cspt.	X [m]	Y [m]	Z [m]	Típus	K min. max.	Rx [kN]	Ry [kN]	Rz [kN]	Rr [kN]
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	Rx min	0	0	-17,01	17,01
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	max	0	0	-17,01	17,01
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	Ry min	0	0	-17,01	17,01
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	max	0	0	-17,01	17,01
5	5	1,226	1,024	0 Glob.	Rz min	0	0	-28,45	28,45
3	2	4,700	-0,246	0 Glob.	max	0	0	-11,07	11,07
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	Rxx min	0	0	-17,01	17,01
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	max	0	0	-17,01	17,01
6	6	4,700	1,024	0 Glob.	Ryy min	0	0	-28,42	28,42
5	5	1,226	1,024	0 Glob.	max	0	0	-28,45	28,45
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	Rzz min	0	0	-17,01	17,01
1	4	1,000	2,304	0 Glob.	max	0	0	-17,01	17,01

	Rxx [kNm]	Ryy [kNm]	Rzz [kNm]	Rrr Mértékadó kombináció [kNm]
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
5	0	0,99	0	0,99 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
3	0	-0,34	0	0,34 [önsúly+burkolatok+válaszfal]
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
6	0	-0,99	0	0,99 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
5	0	0,99	0	0,99 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]
1	0	0,67	0	0,67 [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal]

Feszültségek

Rúd feszültségek
Mértékadó Min,Max

Rúd feszültségek [lineáris,(Összes ULS (a, b)) Mértékadó, Gerendák / I 180]

Sz.	Szelvény év	K min. max.	Táv [m]	Csp.	Smin [kN/cm ²]	Smax [kN/cm ²]	Vmin [kN/cm ²]	Vmax [kN/cm ²]	Somin [kN/cm ²]	Somax [kN/cm ²]
2	1	I 180	Smin min	1,737	-16,5	16,5	0	0	0	16,5
1	1	I 180	max	0,040	0	0	0	1,2	0	2,1
1	1	I 180	Smax min	0,040	0	0	0	1,2	0	2,1
2	1	I 180	max	1,737	-16,5	16,5	0	0	0	16,5
1	1	I 180	Vmin min	1,850	-7,9	7,9	0	0	0	7,9
1	1	I 180	max	3,700	(3)	-0,5	0,5	0	2,0	3,4
2	1	I 180	Vmax min	1,737	-10,5	10,5	0	0	0	10,5
2	1	I 180	max	0	(5)	-0,6	0,6	0	2,7	4,7
2	1	I 180	Somin min	1,737	-10,5	10,5	0	0	0	10,5
2	1	I 180	max	0,312	-4,8	4,8	0	2,5	4,4	5,2
3	1	I 180	Somax min	0,200	(7)	-1,2	1,2	0	1,1	1,2
2	1	I 180	max	1,737	-16,5	16,5	0	0	0	16,5
1	1	I 180	Vyátl min	0	(4)	-0,3	0,3	0	1,2	0,3
1	1	I 180	max	0	(4)	-0,3	0,3	0	1,2	0,3
2	1	I 180	Vzátl min	0	(5)	-0,4	0,4	0	1,7	0,4
2	1	I 180	max	3,474	(6)	-0,4	0,4	0	1,7	0,4

Sz.	Szelvény év	K min. max.	Táv [m]	Csp.	Vyátl [kN/cm ²]	Vzátl [kN/cm ²]
2	1	I 180	Smin min	1,737	0	0
1	1	I 180	max	0,040	0	-0,5
1	1	I 180	Smax min	0,040	0	-0,5
2	1	I 180	max	1,737	0	0
1	1	I 180	Vmin min	1,850	0	0
1	1	I 180	max	3,700	(3)	0
2	1	I 180	Vmax min	1,737	0	0
2	1	I 180	max	0	(5)	0
2	1	I 180	Somin min	1,737	0	0

So 17

Sz.	Szelvény év	K min. max.	Táv [m]	Csp.	Vyátl [kN/cm ²]	Vzátl [kN/cm ²]	
2	1	I 180	max	0,312	0	-0,9	
3	1	I 180	Somax min	0,200	(7)	0	-0,4
2	1	I 180	max	1,737	0	0	
1	1	I 180	Vyátl min	0	(4)	0	-0,5
1	1	I 180	max	0	(4)	0	-0,5
2	1	I 180	Vzátl min	0	(5)	0	<u>-0,6</u>
2	1	I 180	max	3,474	(6)	0	<u>0,6</u>

Sz.	Szelvény év	K min. max.	Táv [m]	Csp.	Mértékadó kombináció
2	1	I 180	Smin min	1,737	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
1	1	I 180	max	0,040	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1	1	I 180	Smax min	0,040	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
2	1	I 180	max	1,737	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
1	1	I 180	Vmin min	1,850	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
1	1	I 180	max	3,700	(3) [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
2	1	I 180	Vmax min	1,737	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
2	1	I 180	max	0	(5) [1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
2	1	I 180	Somin min	1,737	[önsúly+burkolatok+válaszfal]
2	1	I 180	max	0,312	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
3	1	I 180	Somax min	0,200	(7) [önsúly+burkolatok+válaszfal]
2	1	I 180	max	1,737	[1,35*önsúly+1,35*burkolatok+1,35*válaszfal] 1,5*0,7*hasznos
1	1	I 180	Vyátl min	0	(4) [önsúly+burkolatok+válaszfal]
1	1	I 180	max	0	(4) [önsúly+burkolatok+válaszfal]
2	1	I 180	Vzátl min	0	(5) [önsúly+burkolatok+válaszfal]
2	1	I 180	max	3,474	(6) [önsúly+burkolatok+válaszfal]

2.2. A többi veszély elhárítási lehetőség

Egyéb lehetőség a veszély elhárítására, a két lakás kiürítése mellett, a felső lakás szétbontásával, vasbetonlemez födém kialakítása, könnyű feltöltéssel és könnyű aljzattal a felső lakás helyreállítása.

2.3. Összefoglalás, megállapítások

A helyszíni vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy a földszint 5. lakás szobája feletti födém veszélyes állapotú.

Sürgős beavatkozás volt szükséges!

Sürgős beavatkozásként a terület lábak nélküli aládúcolását kellett elvégezni.

- A költségében legkedvezőbb helyreállítási megoldás a födém aláfogása.
- A födém acélgerendáitól elhúzottan fészekvéséssel, I 180-as gerenda beépítése olyan szinten, hogy fölé DV-2-HT trapézlemez 1,25 mm vastag

kerüljön, teljes értékű megtámasztást jelent. Ezzel a jelenlegi helyzet tartószerkezeti szempontból stabilizálható.




A három gerenda helye, a gázcső felett.

Ez a megoldás a felső kialakított rendszer tönkretételét nem jelenti, de nem biztosítja azt, hogy a födém faanyagának további károsodása miatt kár nem jelentkezik az emeleti lakás berendezéseinek megsüllyedésével, vagy repedezettségében.

Ez a megoldás csak az érintett terület tartószerkezeti megoldását jelenti, de nem jelent a lakás többi területén megoldást.

- Az acélgerendás alátámasztás takarására tűzgátló gipszkarton állmennyezet beépítése szükséges, hogy a tűzvédelmi előírásoknak is megfeleljen a szerkezet. Figyelemmel kell lenni az acélgerendák elhelyezése előtt, a trapézlemez és a födém között ki kell tölteni például teherviselő habbal.

Budapest, 2019. 10. 28.



.....
Mózses László
Tartószerkezeti vezető tervező
T 01-2405
Építésügyi szakértő
SZÉS 1, SZÉS 2

JEGYZŐKÖNYV

A rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, mely készült a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által

Tárgy: helyiség lakás épület
 telek gépk.beálló

Ellenőrzés oka: bérlemény ellenőrzés bérlemény lezárás/felnyitás bérlemény

műszaki szemle/felmérés, biológiai fertőtlenítés munkaterület átadás/átvétel

Helyszín (ingatlan címe): Bp. VIII. ker. Csokáné utca 4 sz. 1. em 14 ajtó

Helyrajzi szám: 35912/A/16 albetét:

Dátum: 2019. év április hó 30 nap

Jelen vannak: Furkócsins István

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Ingatlanhasználó

1/Bérlemény adatai: lakás azonosító szám: _____

Szoba+félszoba/helyiség szám: _____ funkció: lakás szerz.szerinti komf.: komfortos

Lakás/helyiség 28 m² ellenőrzött komf.: komfortos

Bérlemény műszaki állapota: romos felújítandó közepes jó felújított/új építésű

2/Albérletbe adás és befogadás vizsgálata:

*Albérletbe adás történt: igen - nem

*Befogadás történt: igen - nem (engedély száma, kelte): _____

*Albérletk.jcn,adatai: _____

3/A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint, teljesítette. igen - nem

4/A lakás, helyiség a tisztasága: elhanyagolt megfelelő kifogástalan

- a rendszeres takarítás megtörténik: igen nem
- a szemét eltávolítása megtörténik: igen nem
- engedély nélküli létesítmény, átalakítás történt: igen nem
- komfortosítás történt: igen nem

• A kialakítás szabályos? igen - nem

• Bérbeadó hozzájárult az átalakításhoz? igen - nem

• Kötött megállapodást a Bérbeadóval az átalakításra? igen - nem

• Bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen, illetve szerződés szerint használja: igen - nem

• Ha történt átalakítás, az elvégzett munkálatok részletezése: _____

A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt: igen, nem

A kárhelyzetet okozó okok miatt felmerült
az a WC lefolyó vezeték eltorzítása
szükséges. Az elhárítást 2019.05.02-én

A lakásban (helyiségben) kártékony, nagyszámú, ill. a lakásban (helyiségben) nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik, egyéb:

felkötés és kipucolás a helyről.
A felkötésről valószínűleg értesítendő.

5/Mérők adatai:

villanyóra gyári sz.:	<u>9901830445</u>	állása:	<u>kártékony</u>	KWh
villanyóra gyári sz.:		állása:		KWh
gázóra gyári sz.:	<u>12535588</u>	állása:	<u>kártékony</u>	m ³
vízóra gyári sz.:	<u>604647</u>	állása:	<u>510</u>	m ³
vízóra gyári sz.:		állása:		m ³
hőmennyiségmérő gyári sz.:		állása:		m ³

6/ Egyéb

megjegyzés: A vezeték eltorzítását a felkötés helyén
szemp. alapján végezték el.
A kárhelyzet elhárítását követően a kárhelyzet
szükséges. A kárhelyzet elhárítását a felkötés

7/Berendezési tárgyak:

Levegőtér, mosogató, WC, banyar. gátfűtőhely

8/Fűtés módja: házközponti fűtés távhő gáz elektromos légtechnika nincs fűtés

Levegőtér gátfűtőhely

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

Hozzájárulok ahhoz, hogy a JGK Zrt. a személyes adatomat képező, általam megadott elektronikus levelezési címetem - figyelemmel „az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény 5. § (1) a) pontjában foglaltakra - kezelje, ezen belül erre a címre, a kerületet érintő ügyekben hírlevelet küldjön. A hozzájárulás visszavonásig érvényes.

Hozzájárulok

IGEN NEM

[Signature]
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselőtársam eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási
Központ Zrt. nevében

Bérlő

Értesítési cím: --
e-mail cím: /
Telefonszám: /

JEGYZŐKÖNYV

A rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, mely készült a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által

Tárgy: helyiség lakás épület
 telek gépk.beálló

Ellenőrzés oka: bérlemény ellenőrzés bérlemény lezárás/felnyitás bérlemény

műszaki szemle/felmérés, biológiai fertőtlenítés munkaterület átadás/átvétel

Helyszín (ingatlan címe): Bp. VIII. ker. Czobánca utca 4 sz. 1. em. 16 ajtó

Helyrajzi szám: 35912/A/16

Dátum: 2018. év Július hó 10 nap

Jelen vannak: Furkóvics László

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 Ingatlanhasználó

1/Bérlemény adatai: lakás azonosító szám: 41591

Szoba+félszoba/helyiség szám: _____ funkció: lakás szerz.szerinti komf.: komfortos

Lakás/helyiség 28 m² ellenőrzött komf.: komfortos

Bérlemény műszaki állapota: romos felújítandó közepes jó felújított/új építésű

2/Albérletbe adás és befogadás vizsgálata:

*Albérletbe adás történt: igen – nem

*Befogadás történt: igen – nem (engedély száma, kelte): _____

*Albérlők, jcn, adatai: _____

3/A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint, teljesítette, igen – nem

4/A lakás, helyiség a tisztasága: elhanyagolt megfelelő kifogástalan

- a rendszeres takarítás megtörténik: igen – nem
- a szemét eltávolítása megtörténik: igen – nem
- engedély nélküli létesítmény, átalakítás történt: igen – nem
- komfortosítás történt: igen – nem

• A kialakítás szabályos? igen – nem

• Bérbeadó hozzájárult az átalakításhoz? igen – nem

• Kötött megállapodást a Bérbeadóval az átalakításra? igen – nem

• Bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen, illetve szerződés szerint használja: igen – nem

• Ha történt átalakítás, az elvégzett munkálatok részletezése:

A bérlő a lakást rendszeresen tartja tisztán

80

A bérleményben rongálás, meghibásodás, károsodás történt: igen nem

A lakás 5 magántulajdoni közös konyhájában az 14 közös konyhapulttal rendelkező felületen

A lakásban (helyiségben) kártékony, nagyszámú, ill. a lakásban (helyiségben) nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik, egyéb:

st

5/Mérők adatai:

villanyóra gyári sz.:	9901830445	állása:	Közfos	KWh	68
villanyóra gyári sz.:		állása:		KWh	
gázóra gyári sz.:	12535588	állása:	Ködfőz	m ³	2645
vízóra gyári sz.:	604644	állása:	422	m ³	
vízóra gyári sz.:		állása:		m ³	
hőmennyiségmérő gyári sz.:		állása:		m ³	

6/ Egyéb

megjegyzés:

*A beépítés kiadásokból és járulékokból
valóan intenzív
A beépítés a lakást önmagában kénytelenül
A hiba elhárítását az építőipari vállalat
szelvények*

7/Berendezési tárgyak:

mozgóló, gőzfűtőhely, boiler, szellőztető

8/Fűtés módja: házközponti fűtés távhő gáz elektromos légtechnika nincs fűtés

szellőztető gőzfűtő

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

Hozzájárulok ahhoz, hogy a JGK Zrt. a személyes adataimat képező, általam megadott elektronikus levelezési címemet – figyelemmel „az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Törvény 5. § (1) a) pontjában foglaltakra – kezelje, ezen belül erre a címre, a területet érintő ügyekben hírlevelet küldjön. A hozzájárulás visszavonásig érvényes.

Hozzájárulok

IGEN

NEM

Varga
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselőiben eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási
Központ Zrt. nevében

DEFIO

Értesítési cím: _____
e-mail cím: _____
Telefonszám: _____



ENGINEERING & TRADING

T-0508/2019

VITRUVIUS KFT.

T-0508/2019.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, VIII. Csobánc u. 4. alatti Társasház
földszint 5. lakása mennyezet és falai leázása műszeres vizsgálatáról

Megbízó: TÁRSASHÁZ

Budapest, VIII. Baross u. 86.

Baross 88 Kft. Princz Pál közös képviselő

T: +36-20-319-8877

Megbízás kelte: 2019. 05. 08.



A szakvélemény 7 számozott oldalt és 2 mellékletet tartalmaz.
Budapest, 2019. május

E:\MUNKA_2019\Csobánc_u_4_füfödém_ázás\Csobánc_u_4_beázás_SZAKV_.doc

H - 1158 BUDAPEST, KÖHÍD UTCA 43. TEL: 36 - 1 - 607 - 6474
email: juhasz.gabor@vitruvius.hu BANK 63200171-11062237-00000000

1

S
25

I. Előzmények:

A Társasház közös képviselője Princz Pál rövid úton megkeresett, hogy a címbeli épület károsodott fszt. 5. lakás konyhájának mennyezete és falai átázása szakértői vizsgálatát végezzük el nedvességtartalom mérésekkel és tegyünk javaslatot az elhárítás érdekében végzendő munkákra.

II. Adatok:

2.1 A kérdéses épület pince, fszt. + 2 emeletes magastetős, hagyományos falazott szerkezetű, közbenső földeme csapos fafödém a károsodott szakaszon. Építési ideje a múlt század elejére tehető.

Az épületről megbízónk képviselője egy földszinti és egy I. emeleti felmérési alaprajzot - és a Szil- Art Kft. által 2019. május elején készített szakvéleményt bocsátotta rendelkezésünkre.

2.2 A vizsgálatok módszere:

- Szemrevételezéssel, méretek ellenőrzésével, a lakó meghallgatásával és a felületek nedvesség mérésével végeztük a vizsgálatokat. A nedvességmérő műszer típusa: TESTO 616, fára és különböző építőanyagokra kalibrálva.

Mérési tartománya fára 0-50 %; építőanyagokra 0 - 20 %, víztartalom 5 cm mélységig súly%-ban kifejezve.

Ha a mérési tartománynál nedvesebb az anyag, azt is kijelzi.

III. Helyszíni szemle, tapasztalatok:

3.1 Helyszíni szemle, vizsgálatok

2019. május 9 -én a közös képviselővel egyeztetve 9 órától helyszíni szemlét és állapotvizsgálatot tartottunk.

A szemlén és vizsgálaton részt vettek:

Juhász Gábor okl. építőmérnök, szakértő, Princz Pál közös képviselő valamint az érintett földszinti lakó hölgy.

A szemle során szemrevételeztük a földszint 5. lakást, a földszinti közös WC helyiséget és felületi nedvesség tartalmakat mértünk TESTO 616 építőipari nedvességmérő készülékkel.

A földszinti közös WC helyiséget is szemrevételeztük, itt a WC-k már léteznek, a tartályok le vannak szerelve, de a fszt. 5 . felőli fal és a hátsó tűzfal is nedves, vizes.

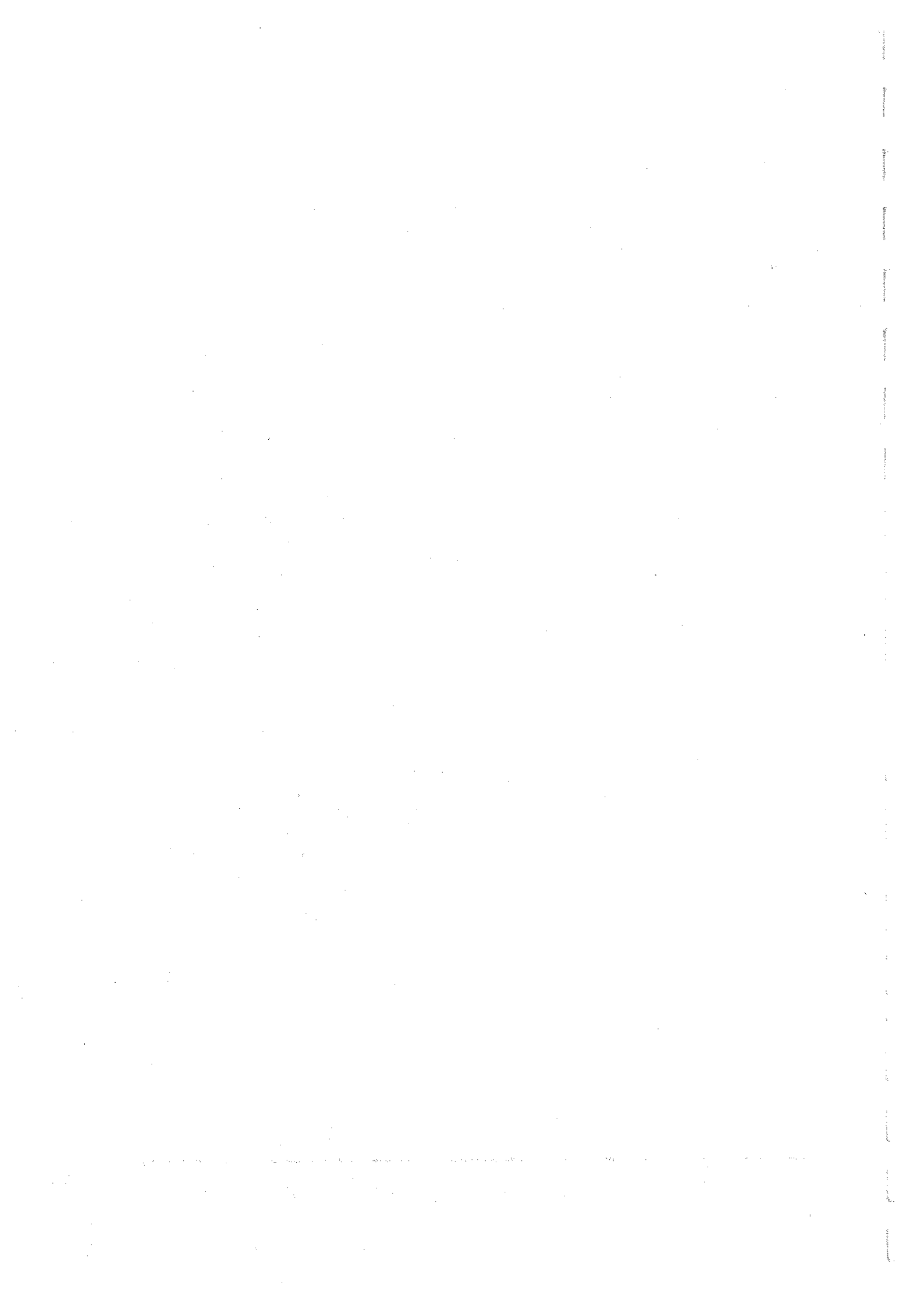
Az emeleten a felette lévő I/14. lakásba nem jutottunk be.

Szemrevételeztük az emeleti közös WC-t, a 2. használt WC fülkébe a 13/a. lakója beengedett. Itt is mértünk falazati nedvesség tartalmakat. A többi fülke ugyan használaton kívüli, de a WC berendezések még megvannak.

3.2 Tapasztalt állapot fszt./5. lakásban :

A lakás bejárati ajtó a konyhába nyílik.

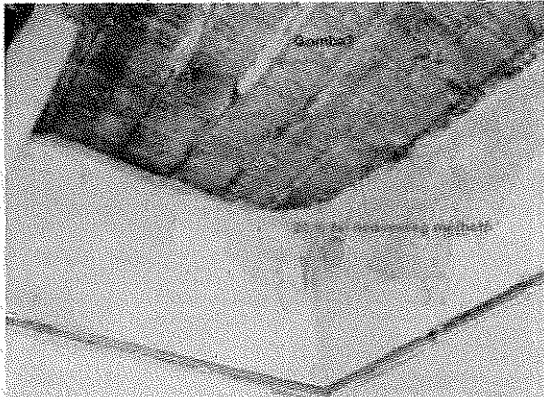
A mennyezetre függesztve korábban 2,65 m magasan gipszkarton álmennyezet készült, kb. 5 éve.



Tulajdonos elmondása szerint 5 éve is ázott már a mennyezet. A lakás festés során a festő kifestett és álmennyezetet javasolt készíteni.

A hölgy szerint a felette lévő lakásban akkor is megvolt már a zuhanykabin.

A földszint belmagassága 3,65 m, a gipszkarton álmennyezet a hátsó tűzfaltól kb. 1,5 m-es sávban el van bontva, a vakolat és nádazás a csapos fafödémről le van verve.



A fszt./5. konyha ázása állapota a közös WC és hátsó tűzfal felé nézve - a fafödém telítetten vizes, két gerenda köznél gombásodás látható 2019.05. 09.



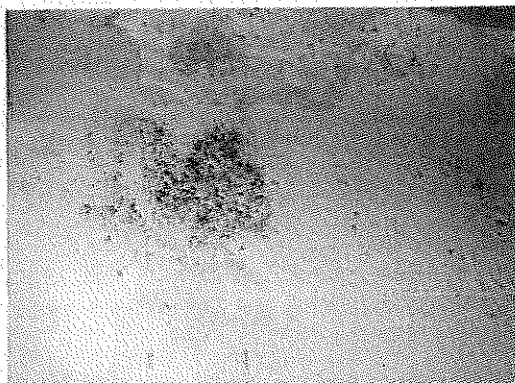
A hátsó tűzfal a szoba felől is vizes, a fafödém alatt a vakolaton penészgomba foltok láthatóak



A csapos fafödém egy gerendáját aládúcolták, melynek a vége teljesen el van korhadva, az acélgerenda támaszra nem ül fel



Az aládúcolt gerendába a vizsgáló tű 15 cm mélyen könnyen behatolt, a fal fölötti beépített I acél gerenda alsó övében 8-10 mm vastag rozsdás látható. A szomszédos fagerenda vége is hasonlóan elkorhadt!



Penészesedés a papírtapétás, vizes konyhai vakolaton



A földszinti közös WC helyiség használaton kívüli, de falai telítetten nedvesek, födéme is nedves

A konyha csapos-fafödém mennyezetén az alábbi felületi nedvesség tartalmakat mértük:
- közös WC oldalán, dúcoszlop síkjában tűzfal felé haladva az egyes gerendákon:

E:\MUNKA_2019\Csobánc u 4 fafödém ázás\Csobánc u 4 beázás SZAKV.doc

31,0 %, 25,3%, 21,3%, 21,8 %, 26,5%.

- a szoba felőli oldalon a tűzfal felől az udvar felé haladva az egyes gerendákon:

15,8%; 16,2%; 13,8%; 15,4%; 16,1 %.

Látható, hogy a nedvesség forrása a közös WC helyiség felőli oldalon van!

Megmértük a konyhában a hátsó tűzfal felületi nedvesség tartalmát is különböző magasságokban.

- felülről lefelé haladva a hátsó tűzfal WC-k felőli oldalán:

- nagyobb 20 % / 3,5 m magasan; 17,2 % 2,7 m magasan; 15,6% 2,0 m magasan; 10,0% 0,5 m magasan;

- felülről lefelé haladva hátsó tűzfal szoba felőli oldalán:

- 10,0% mennyezet alatt; 11,0 % 2,7 m magasan; 7,6 % 2,0 m-en; 12,1 % 1,5 m-en; 10,6 % 0,5 m magasan.

A közös WC-k felőli téglafal felületi nedvességtartalma felülről lefelé haladva a konyha középsíkjában:

- - nagyobb 20 % / 3,5 m magasan; 17,8 % 2,7 m magasan; 20,0% 2,5 m magasan; 13,7% 1,8 m magasan; 4,0 % 0,8 m magasságban.

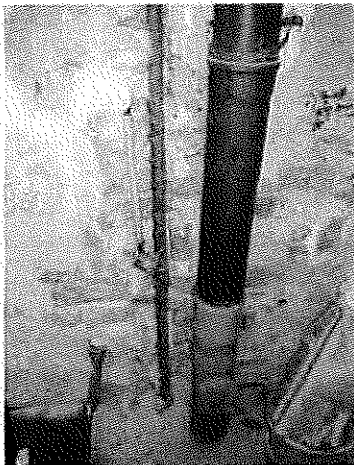
A bejárati ajtótól 1,5 m-es sávban a gipszkarton álmennyezet még nincs elbontva, így ott nem tudunk a födémén és falon nedvességtartalmat mérni.

A lakás alaprajzát a nedves folt helyével a mellékletben csatoljuk, melyet a felmérési tervre rajzoltunk rá.

3.3 Tapasztalt állapot a földszinti közös WC helyiségben :

Megttekintettük a lakás konyhája melletti közös WC helyiségét is, melyben fut a falon kívüli PVC strang vezeték az udvari faltól mintegy 50 cm-re.

A közös WC-k már el vannak távolítva, használaton kívüliek. A falak és a mennyezet azonban itt is telítetten vizes.



A földszinti strang és víznyomó felszálló vezetékek a közös WC-ben



A felszálló PVC strang a földszinten, földémsíkban Y elággal az emeleti WC-k számára



A közös WC a földszinten használaton kívül, falai vizesek

3.4 Tapasztalt állapot I/14. lakásban:

A lakásba nem tudunk bejutni, mivel nem voltak otthon. Közös képviselő tájékoztatása szerint az átalakított konyhában kerámia burkolat van, nem korabeli mozaiklap.

3.5 Tapasztalt állapot az I. emeleti közös WC helyiségben

E:\MUNKA_2019\Csobánc_u_4_faßdém_ázás\Csobánc_u_4_beázás_SZAKV_doc

H - 1158 BUDAPEST, KÖHÍD UTCA 43. TEL: 36 - 1 - 607 - 6474
email: juhasz.gabor@vitruvius.hu BANK 63200171-11062237-00000000



A WC helyiség még 4 kabint tartalmaz, melyek zárva voltak. Az I/13/A. lakás lakója kinyitotta a 2. fülkét, melyet elmondása szerint csak Ő használ, a többi WC használaton kívüli. Felfülről létráról betekintve lomokat tárolnak bennük.

A kinyitott 2. WC fülkében a falazat nedvesség tartalmai az alábbiak voltak:

- padlósínt felett 7,4 %/0,5m-en; 2,2%/1,0 m magasan, 1,8%/2,0 m magasan.

Az I. emeleti WC helyiség belső udvar felőli homlokzati falán a vakolat korábbi leázás következtében lefagyott, nagy felületen hiányzik.



Lefagyott hiányzó vakolat az I. emeleti udvari homlokzaton

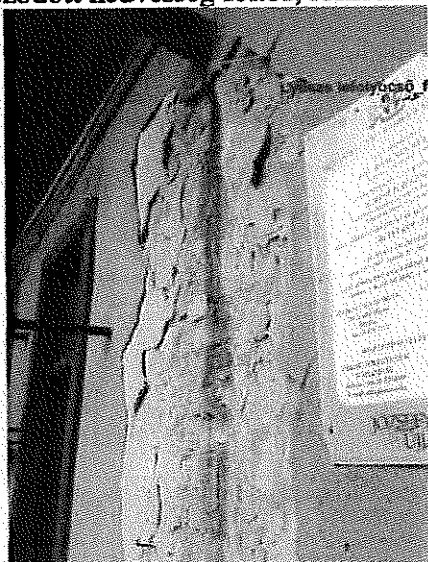


Az I. emeleti utolsó WC fülke felfülről, lomokkal, vizes falakkal

3.5 Tapasztalt állapot az II. emeleti közös WC helyiségben

A második emeleti közös WC helyiségben is egy fülkét használnak, mint az első emeleten. Létráról a fülkék felett betekintve a hátsó tűzfal és a vizes lakás felőli falak száraznak látszódtak, a fülkébe nem tudtunk bejutni, mérést nem tudtunk végezni.

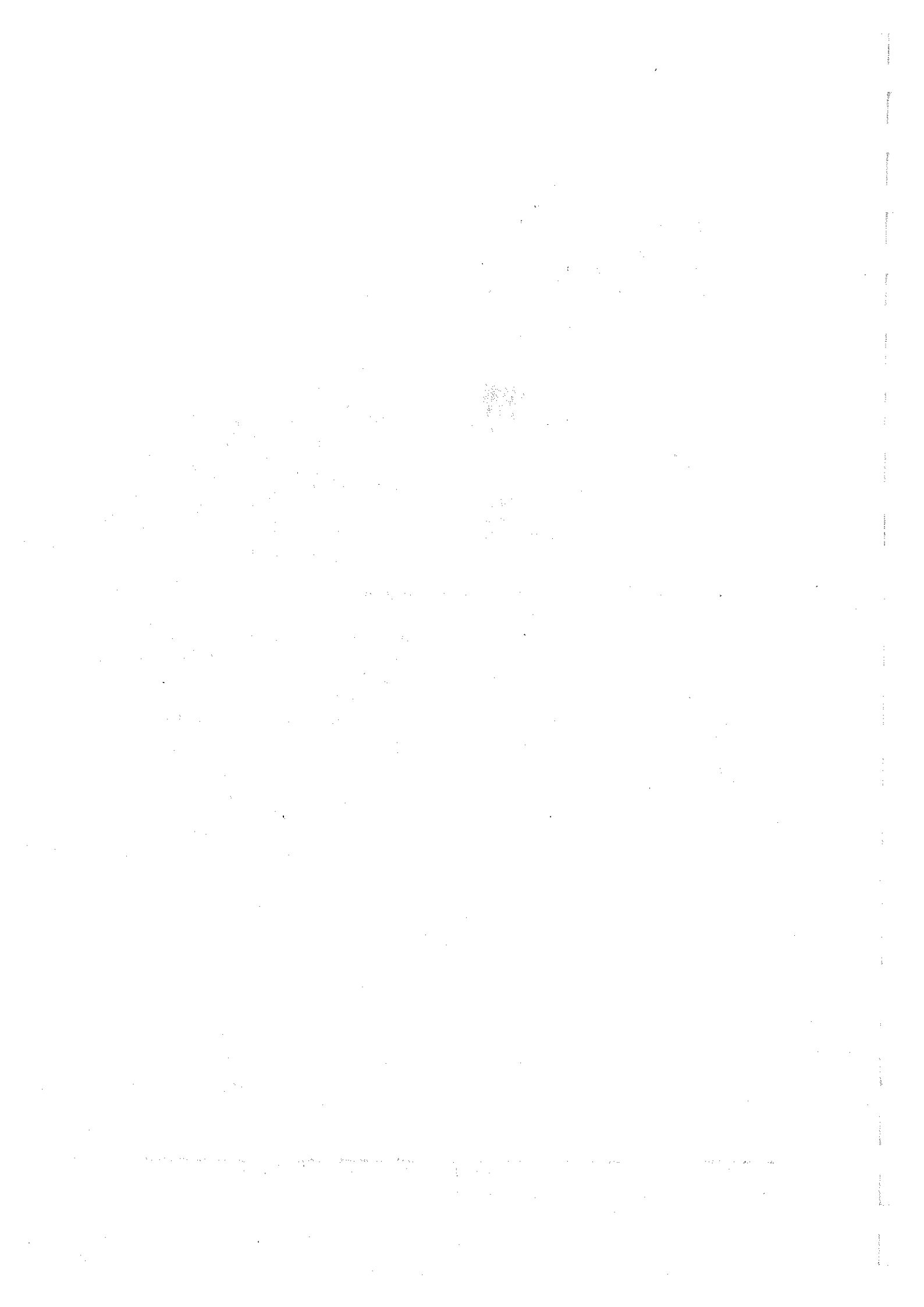
Az udvar felőli falon keresztül horganyzott acél esővíz lefolyócső van átvezetve és szakszerűtlenül a lefolyó strangra toldottan csatlakoztatva. Itt az udvari fal a cső vonalában elszíneződött nedvesség foltos, részben lefagyott állapotú.



Lyukas esővíz lefolyó falon át vezetve



Láthatóan a falban elkorrodált, szivárgó tető lefolyócső, szakszerűtlen toldással



IV. Megállapítások, javaslatok:

A földszint 5. lakás konyhája feletti csapos fafödém veszélyes állapotú, tekintettel annak megnövekedett tömegére valamint a vizes fa csökkent húzó, hajlító és nyíró szilárdságára, valamint a tapasztalt gombásodásra és gerendavég korhadások egyenlőre ismeretlen mértékére .

Méréseink értékelése alapján kijelenthető, hogy az átázott födém tömege átlagosan 20% nedvességet tartalmaz.

A fafödém mielőbbi két vonalban történő dúcolását tartjuk indokoltnak a támaszoktól 30-40 cm távolságra, ahol már korhadás nem mutatkozik a gerendákon.

A teljes felületen el kell bontani a gipszkarton álmennyezetet, a vakolatot eltávolítani majd sürgősen faanyagvédelmi vizsgálatot rendelni faanyagvédelmi szakértőnél valamennyi gerendára kiterjedően dúcolás védelme mellett.

A faanyagvédelmi vizsgálatot javasoljuk a földszinti közös WC helyiség födémére is, amennyiben az is csapos gerendás. Ezt feltárással ellenőrizni szükséges.

Lehetséges, hogy ott téglá boltozat épült, tekintettel a beépített és korrodált acélgerendára. Felülről történő vizsgálat csak az I. emeleti lakó kiköltöztetése után és a burkolatok elbontását követően lehetséges és szükséges mivel ott is felléphetett gombásodás vagy korhadás.

Ezt követően lehet dönteni a födém sorsáról, kiszáritásának módjáról, megerősítéséről, aláfogatásáról vagy cseréjéről.

A kérdéses beázás mind az I/14. lakás konyhájában kialakított zuhanyozó, mosogató és WC gépészeti vezetékai meghibásodásától, szakszerűtlen kialakításától mind az I. emeleti közös WC meghibásodott lefolyó vezetékétől eredhet. Nyomó vezeték meghibásodására utaló jelet szemlének idején már nem láttunk, de az korábban előfordulhatott, melyet már elhárítottak.

Az I/4. lakás konyhájában, a I. emeleti közös WC-ben minden gépészeti lefolyó és nyomóvezeték felülvizsgálatát tartjuk indokoltnak!

A mérési eredmények azt mutatják, hogy a csapos fafödém közel telítetten vizes, a körítő falak - tűzfal és közös WC fala - födém alatt 2 m-es sávban telítetten nedvesek, lefelé a padló felé szárazabbak.

A nedvesség gócforrása a közös WC-k felőli harántfal mentén van, vagy volt.

Fentiek miatt a földszinti lakás konyhájában és a mellette lévő üres közös WC helyiségben a tűzfalról és a közös harántfalról a nedves vakolatok és tapéta, festés eltávolítása, leverése szükséges a falak kiszáradása érdekében!

Nem állt rendelkezésre semmilyen konkrét fotó az I/14. lakás konyhája átalakításáról, állapotáról - azt nem tudtuk szemlének idején megtekinteni.

Kötelező mérnöki gondosságból megjegyezzük, hogy a tető ereszcsonna lefolyó csövét, mely a főfalon keresztül csatlakozik a függőleges PVC ejtőre, szintén szakszerűen javítani szükséges, tekintettel arra hogy a falban átvezetett cső elkorrodált, folyik és a II. emeleti közös WC-n belül toldása szakszerűtlen.

V. Összefoglalás, javaslatok:

Szemrevételezéssel és felületi nedvesség mérésekkel megvizsgáltuk a címbeli Társasház földszint 5. lakás beázott konyhája, valamint a csatlakozó közös WC helyiségek állapotát a földszinten, I. és II. emeleten.

A feltételezett hibaforrást az I/14. lakásban nem tudtuk megvizsgálni, mivel nem tartózkodtak otthon.

Méréseink alapján a csapos fafödém nedvességtartalma 21 - 30% közötti a közös WC fala mentén, nagyon magas. Az átellenes oldalon a szoba fala mentén a fák nedvességtartalma 14-18 % közötti, magas.

Normál klímán a fa nedvességtartalma nem haladja meg a 12 tömeg %-ot, a tömörtégla falak pedig az 1-1,5 %-ot.

A harántfal és a hátsó tűzfalak telítetten nedvesek 2 m magasság felett, mely azt bizonyítja hogy a nedvesség forrása az I. emeleten van.

A fafödém a korhadás, gombásodás és ismeretlen mértékű többlet nedvesség súlya miatt veszélyes állapotú, annak szakszerű két vonalban történő aládúcolását javasoljuk a támaszoktól kb. 40 cm távolságra, ahol a fa keresztmetszet már ép és tömör.

Faanyagvédelmi szakvélemény készíttetése szükséges valamennyi gerendára alulról, majd felülről is, a födém sorsáról ezt követően lehet dönteni. A vizsgálatot ki kell terjeszteni a közös WC födémére is.

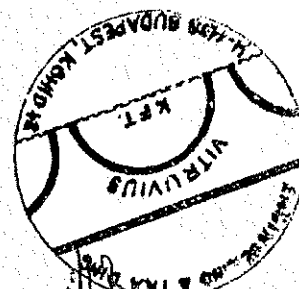
A közös WC blokkban az I. emeleten is szükségesnek ítéljük a lefolyóvezeték teljes hosszban történő feltárását, állapotának ellenőrzését és a nyomóvezetékek felülvizsgálatát.

Mindenképpen javasoljuk, hogy a feltárásokról, és további vizsgálatokról, esetleges javításokról fotók és jegyzőkönyvek készüljenek.

Budapest, 2019. május 9.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet - földszint alaprajza helyszíni jegyzetekkel
- 2. sz. melléklet - emelet alaprajza helyszíni jegyzetekkel



Juhász Gábor

okl. építőmérnök, okl. magasépítő szakmérnök
tartószerkezeti, épületszerkezeti, szakipari,
építőanyagipari szakértő
MMK -01-0892

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

SZIL-ART KFT

1023 Budapest, Daru u. 9.

Tel: 06-20-349-4236

e-mail: szilart@t-online.hu

Ügyiratszám: 027//2019

ÉPÜLETSZERKEZETI ÉS STATIKAI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker. Csobánc u 4sz. alatti Társasház fszt. 2 sz. lakás
beázás és mennyezet vakolat leesésről

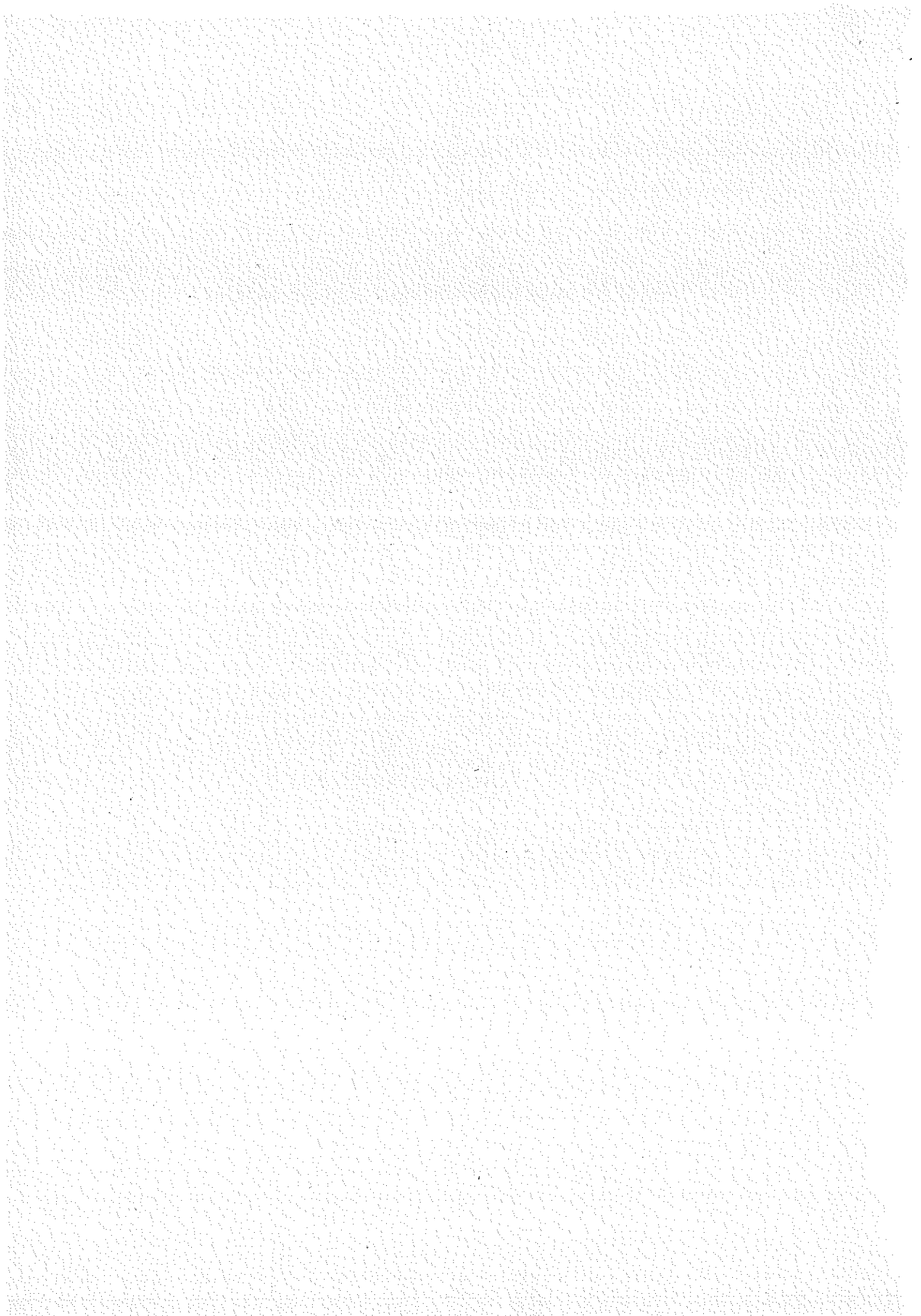
Megbízó: Budapest VIII. ker. Csobánc u 4 sz. Társasház
1086 Budapest, Csobánc u 4 sz
Közös képviselő
Baross 88 Kft
1082 Budapest Baross u.86 sz.

SZIL-ART
Műszaki Tanácsadó Kft.
1023 Budapest, Daru u. 9.
Adószám: 17760275-2-41

Készítette: SZIL-ART Kft.
1023 Budapest, Daru u. 9. *Miklós Kőrösi*
Szilárd István okl. építészmérnök
szakértő statikus
SZÉS-2-01-3668
Té-T-01-10467

Készült 4 példányban: - 3 pld. Megbízó
- 1 pld. Irattár

Budapest, 2019.05.02.



1. Előzmények:

A Társasház a földszint 5 sz. lakás konyhájában a közös WC felől a mennyezetből 2019.05.01.-n csöpögni kezdett a víz, majd május 2.-n a mennyezet vakolata 2-3 m² felületen leszakadt. A Közös Képviselő megbízta a SZIL-ART Kft-t a mennyezet vakolat leesés okának megállapítására és az elfogadható megoldás meghatározására.

2. A Megbízó adatszolgáltatása

A Megbízó a Szakértő rendelkezésére bocsajtotta az épület földszinti és az emeleti alaprajzait.

3. Helyszíni szemle:

A Megbízó és a Szakértő 2019.05.02.-n 15 órakor helyszíni szemlét tartott a földszint 4 sz. és az első emelet 14 sz. lakásban.

4. Megállapítások:

4.1. a Földszint 4 sz. lakás

- a konyha feletti fődém fa csapos gerendából készült, alul nádazással és mennyezet vakolattal
- az átázott és leesett mennyezet vakolat a felület nagy részén leszakította a nádazást is.
- a felette lévő lakás önkormányzati tulajdon. A Vagyonkezelő a leszakadt mennyezetről a nádazást és a lógó vakolat további részét leverte
- a Vagyonkezelő a csapos gerendafődém egy gerendáját szakszerűtlenül alátámasztotta
- a fődém és a közös WC felőli főfal vizes volt

4.2. az I. em. 14 sz. lakás

- a lakás bérlője konyhában engedély nélkül szakszerűtlenül, az előírásoknak nem megfelelően a függőfolyosó felőli oldalon műanyag lambériából WC-t alakított ki.
- a konyha hátsó és a közös WC főfal csatlakozásánál íves műanyag zuhanytálcát épített be.
- a WC és zuhanytálca közé kétmedencés mosogató került felszerelésre
- a szakszerűtlenül kialakított WC és zuhanytálca víz, csatorna szerelés szakszerűtlensége okozta a mennyezet átázását és leszakadását.

5. Összefoglaló, intézkedések, javaslatok

Azonnali intézkedések:


5.1. Mivel a beázás ismétlődött, ezért a fa fődém esetleges gomba fertőzöttségéről a fa fődém faanyagvédelmi vizsgálatát javaslom elvégeztetni

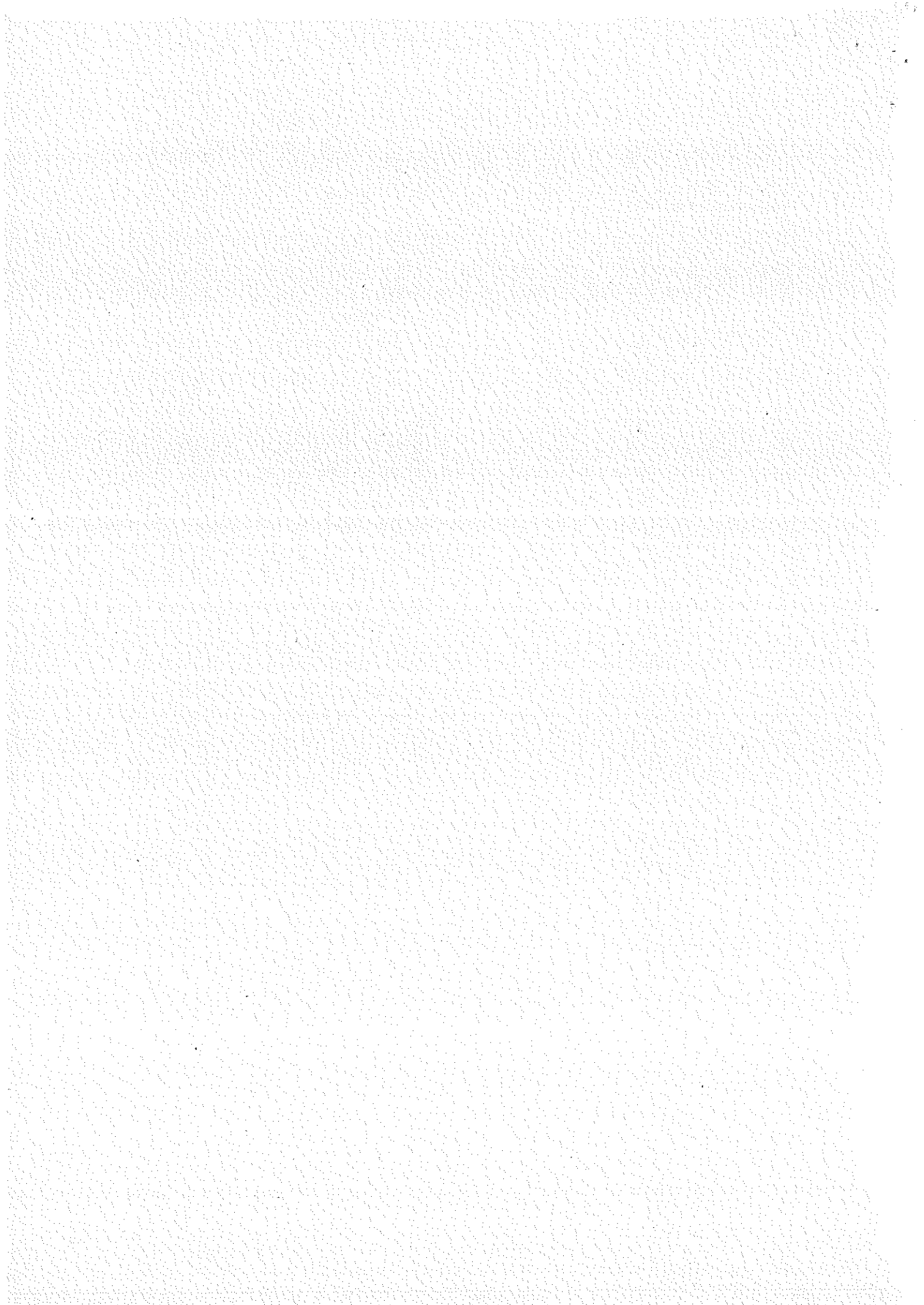


- 5.2. A Faanyag Védelmi Szakvélemény birtokában lehet a további feladatokat elvégeztetni.
5.3. Javaslom a WC és zuhanytálca megszüntetését.. Amennyiben ez nem lehetséges ,úgy a konyha 1,2 m széles sávja alatt üzemi víz elleni szigetelés készítését.
5.4. Amennyiben a fa földem maradhat ,akkor gondoskodni kell a kiszáritásáról, gomba elleni védelméről gondoskodni kell.

A szakvélemény tartalmaz: 3 gépelt oldalt
1.sz melléklet fszt. -i alaprajz
2 sz. melléklet I. em.- i alaprajz

Budapest,2019.05.02.


Szilárd István
okl. építészmérnök
szakértő, statikus
SZÉS-2-01-3668
Té-T-01-10467



LEÍRÁS TERÜLETI

- 1 SZ. LAKÁS 58,28m²
- 2 SZ. LAKÁS 31,48m²
- 3 SZ. LAKÁS 40,88m²
- 4 SZ. LAKÁS 11,00m²
- 5 SZ. LAKÁS 24,11m²
- 6 SZ. LAKÁS 31,64m²
- 7 SZ. LAKÁS 19,40m²
- 8 SZ. LAKÁS 22,05m²

KÖZÖS TERÜLETEK

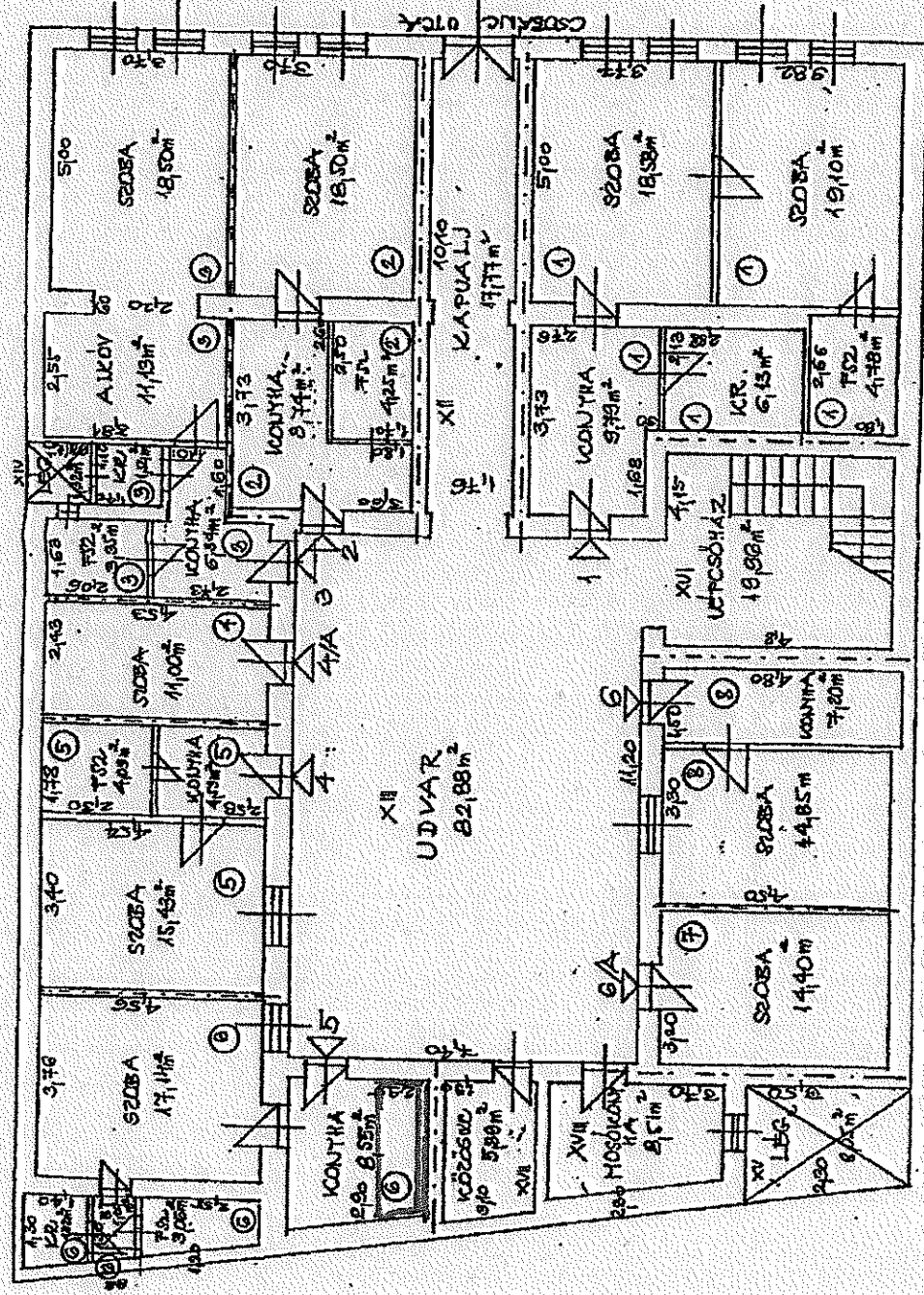
- XI KAPUALJ 17,77m²
- XII UDVAR 82,88m²
- XIV BEGUDVÁR, 1,32m²
- XV BEGUDVÁR, 8,05m²
- XVI BEFESŐHÁZ 19,96m²
- XVII KÖZÖS UC 5,89m²
- XVIII MOSKONYHA 8,51m²

FÜVÉRSZERKEZETEK FÜLDIVATÁLA

Értelmezés: 1986. Szept. 13.

Ábrák: 1/10, 1/20, 1/40, 1/80, 1/160, 1/320

1:100



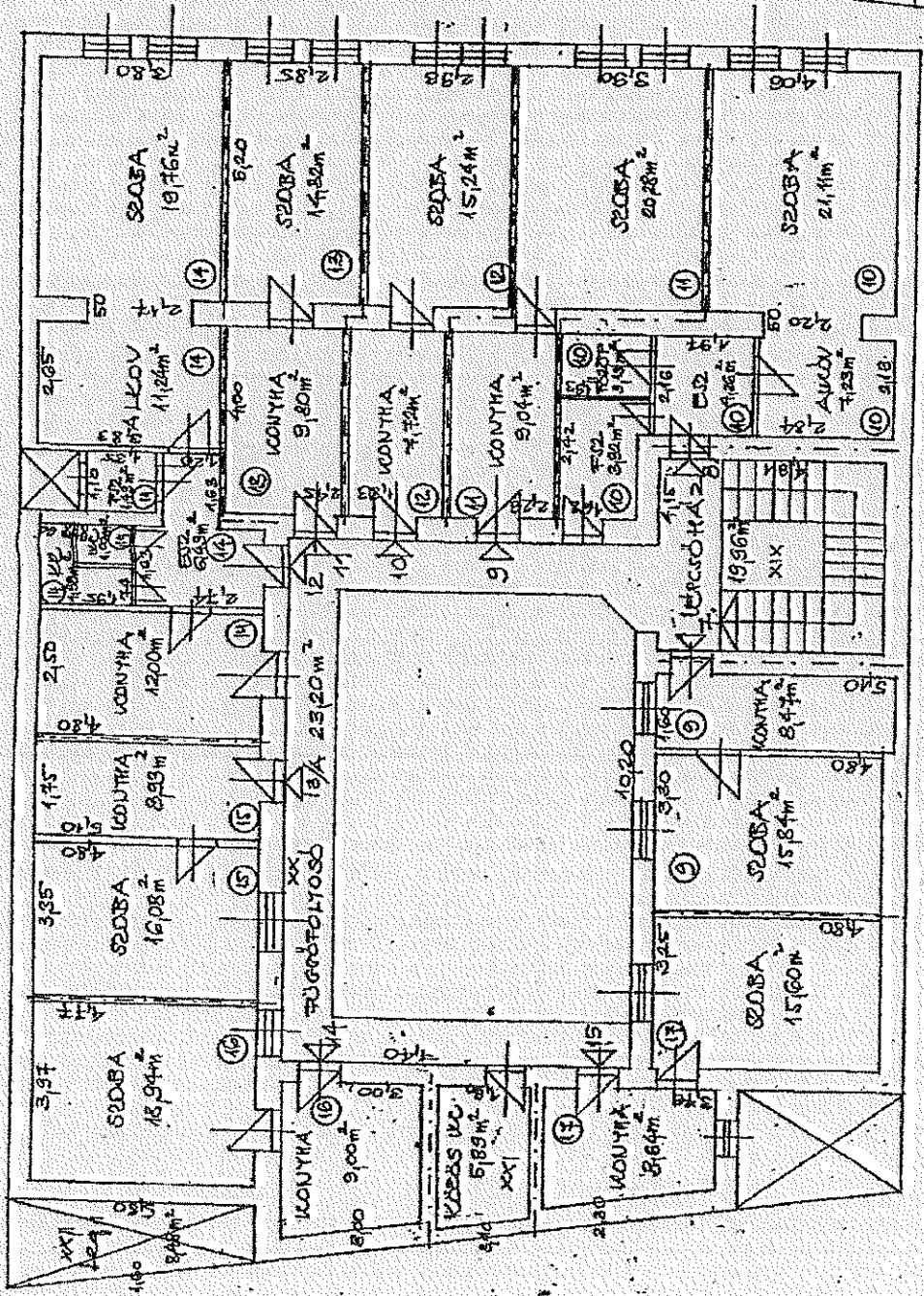
URBS RTT. BUDAPEST VI. VESZELÉNYI U.F.I.

TERÜLETI: BUDAPEST VI. CORÁUC 0.4

PARCELÁCIÓ: FÜVÉRSZERKEZET TERÜLETI

TERÜLETI: 1986. AUG. 7-2

4



- LAKÁSELEMLÉNYEK
- 9 SZ LAKÁS 24,81m² ✓
 - 10 SZ LAKÁS 39,68m² ✓
 - 11 SZ LAKÁS 29,32m² ✓
 - 12 SZ LAKÁS 22,96m² ✓
 - 13 SZ LAKÁS 24,62m² ✓
 - 14 SZ LAKÁS 53,90m² ✓
 - 15 SZ LAKÁS 25,01m² ✓
 - 16 SZ LAKÁS 27,94m² ✓
 - 17 SZ LAKÁS 24,44m² ✓

- KÖZÖS TERÜLET
- XIX UTCSŐHÁZ 19,86m² ✓
 - XX FÜGGŐTOLYOSÓ 23,20m² ✓
 - XXI KÖZÖS WC 5,83m² ✓
 - XXII LEGYUDVÁR 8,48m² ✓

FŐVÁROS KERÜLETI FIDNYVÁLA

Évesítés: 1996. SZEPTEMBER 13.

Ugyanakkor: 1996. SZEPTEMBER 13.

1666/01

URBS KFT. BUDAPEST, VI. WESSELENYI U. 41	
PROJEKTOR: BUDAPEST, VIII. CSOBÁNC U. 4	1996. SZEPTEMBER 13.
RAJZ TÁRGYA: I. CÉLJELT FELKÉPÉS I. RÉSZ	1996. AUGUSZTUS 13.
FELKÉPÉS: KÉRDÉS: 1996. AUGUSZTUS 13.	H= 1:100
FELKÉPÉS: KÉRDÉS: 1996. AUGUSZTUS 13.	F-3

8



ENGINEERING & TRADING

T-0720/2019.

VITRUVIUS KFT.

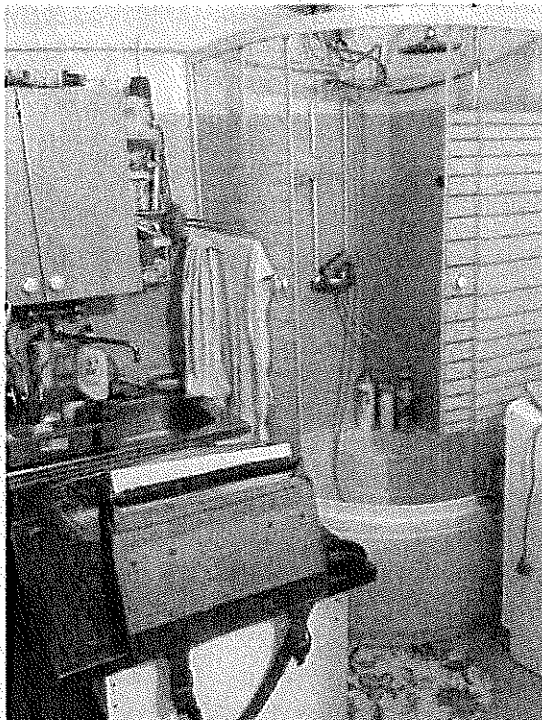
T-0720/2019.

KIEGÉSZÍTŐ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Budapest, VIII. Csobánc u. 4. alatti Társasház
földszint 5. lakása feletti I/14. lakás konyha, fürdőszoba falai vízesedése műszeres
vizsgálatáról

Megbízó: TÁRSASHÁZ
Budapest, VIII. Baross u. 86.
Baross 88 Kft. Gajdó János közös képviselő
T: +36-20-319-8877

Megbízás kelte: 2019. 07. 20.



A szakvélemény 4 számozott oldalt és 1 mellékletet tartalmaz.
Budapest, 2019. július

E:\MUNKA_2019\Csobánc_u_4_fafödém_ázás\Csobánc_u_4_beázás_SZAKV_kieg_0723.doc

H - 1158 BUDAPEST, KŐHÍD UTCA 43. TEL: 36 - 1 - 607 - 6474
email: juhasz.gabor@vitruvius.hu BANK 63200171-11062237-00000000

S

37

I. Előzmények:

A Társasház közös képviselője Princz Pál rövid úton megkeresett, hogy a címbeli épület károsodott fszt. 5. lakás konyhájának mennyezete és falai átázása szakértői vizsgálatát végezzük el nedvességtartalom mérésekkel és tegyünk javaslatot az elhárítás érdekében végzendő munkákra. Ekkor a felette lévő I/14. lakásba nem tudtunk bejutni, ahol korábban a konyhában zuhanyozót és WC-t is kialakítottak. A T-0508/2019. számú szakvéleménnyel a jelenlegi együtt kezelendő.

II. Adatok:

2.1 A kérdéses épület pince, fszt. + 2 emeletes magastetős, hagyományos falazott szerkezetű, közbelső födeme csapos fafödém a károsodott szakaszon. Építési ideje a múlt század elejére tehető.

Az épületről megbízónk képviselője egy földszinti és egy I. emeleti felmérési alaprajzot, a Szil-Art Kft. által 2019. május elején készített szakvéleményt, valamint a 2019. júniusában készített faanyagvédelmi szakvéleményt bocsátotta rendelkezésünkre.

2.2 A vizsgálatok módszere:

- Szemrevételezéssel, méretek ellenőrzésével, a lakó meghallgatásával és a felületek nedvesség mérésével végeztük a vizsgálatokat. A nedvességmérő műszer típusa: TESTO 616, fára és különböző építőanyagokra kalibrálva.

Mérési tartománya fára 0-50 %; építőanyagokra 0 - 20 %, víztartalom 5 cm mélységig súly%-ban kifejezve. Ha a mérési tartománynál nedvesebb az anyag, azt is kijelzi.

III. Helyszíni szemle, tapasztalatok:

3.1 Helyszíni szemle, vizsgálatok

2019. július 23 -án a közös képviselővel egyeztetve 14 órától helyszíni szemlét és állapotvizsgálatot tartottunk.

A szemlén és vizsgálaton részt vettek:

Juhász Gábor okl. építőmérnök, szakértő, Gajdó János közös képviselő valamint az érintett I/14. lakás bérlője.

3.2 Tapasztalt állapot az I/14. lakás konyha, fürdőszobájában:

A lakás bejárati ajtó a konyhába nyílik.

Tulajdonos elmondása szerint kb. 1995 óta laknak itt, már akkor fémtálcás zuhanyozó volt a hátsó tűzfal falсарokban. A közös WC-k felőli fal mentén egy zuhanyozó, egy mosogató és az udvar felőli oldalon egy WC van kialakítva.

A falak a vizes oldalon 15/15 cm-es, hálóba rakott régi csempe burkolatúak szorított fugázással. A csempe fugázása több helyen hiányos, a zuhanyozás vize mögé szivárog a burkolatnak.

Bérlő és a közös képviselő vízszerei szerint kb. 4-5 éve víznyomócső törés volt a közös WC felőli oldalon. Már ekkor erős leázás volt a földszinti lakásban. Ezt követően a régi zuhanytálcát kicserélték egy új műanyag kabinra, de a padlólapok és a csempézés maradtak. A PVC lefolyó vezeték is cserélve lettek a zuhany és a mosogató lefolyótól a függőleges strangig.

A födém korábbi feltárását ideiglenesen OSB lappal takarták a mosogató alatt, melyet szemlénk idején két vízszelvény elbontott.

A lakás konyhája tele volt bútorokkal, a falak nedvességtartalmát csak kevés helyen lehetett ellenőrizni.

A zuhanyozó csempeburkolata mögött és a mosogató mögött is alulról felfelé haladva a falazat nedvességtartalma még 2 m magasan is sok.

Alul a téglafal 15-20 % nedvességtartalmú, majd felfelé a csempézés felső síkjában kb. 1,8 m magasan is még 4 - 4,5 %.

A látható csapos fagerendák nedvességtartalma 20-28 % között mozog.

A födémfeltárás rétegei az alábbiak:

- 1 cm mázas kerámia burkolat ragasztva
- 2 cm régi mozaiklap burkolat
- 2 cm ágyazó cementhabarcs
- 20 cm sittes feltöltés, mely már ki lett hordva
- csapos fafödém gerendák elkorhadva, acélgerendára ültetve, mely teljesen elkorrodált, revésen rozsdás.

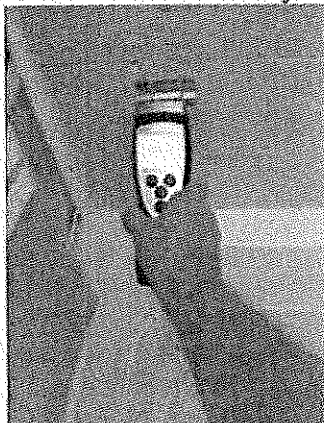
A zuhanykabin alatti feltöltés még nem tudott kiszáradni, nedves volt. A faanyagvédelmi szakértő július 10-én végezte a vizsgálatot, de már a feltárt fafödém, melyből a feltöltést már kihordták.



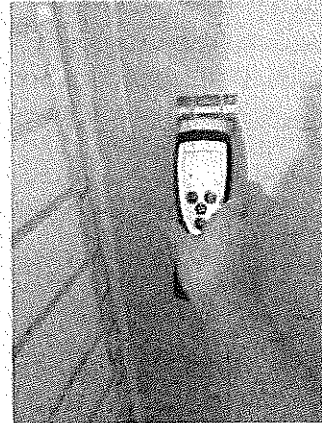
A csapos fafödém feltárása lefedve, a konyha egy bútorraktár a szemlénk idején



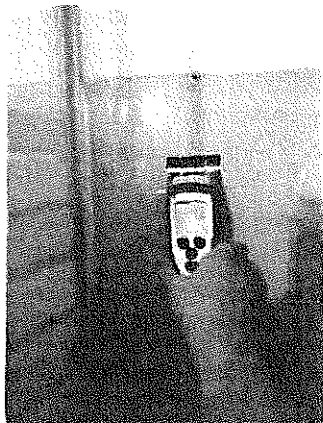
A jelenlegi zuhanykabin a régi csempézéssel, mely mögé folyik a víz - a régi kisebb kabin elválasztó fala is látható a csempézésen



20 %-nál nagyobb falazati nedvesség a zuhanyban



4,9 % falazati nedvesség 1,5 m magasan a zuhanynál



4,3% falazati nedvesség a csempézés alatt 1,7 m magasan



Két héttel a feltárást követően még mindig nedves a zuhany alatti megbontatlan feltöltés, a fafödém veszélyesen korhad, az acél főtartó erősen korrodált

IV. Megállapítások, javaslatok:

A már évekkel ezelőtt elvizesedett csapos fafödém tönkremenetelét egyértelműen a tulajdonos által szakszerűtlenül 25-30 éve kialakított zuhanyozó- konyha együttes okozta, tekintettel arra, hogy fafödemen vizes helyiséget csak üzemi víz ellen szigetelt burkolati rendszerrel lehet kialakítani.

A jelenleg látott állapot már nem a korábbi 5 évvel ezelőtti, de a csempézés nagy része igen, elvált, fugázása hiányos, a zuhany vizét a falba és födémbe vezethette.

A mozaiklap burkolatra helyezett ragasztott kerámia burkolat még szakszerűtlenebb, mert a fagerendák befülledését okozta a megnövelt páradiffúziós ellenállás miatt.

A fafödém elkorhadása nem 3-5 éves folyamat eredménye.

A 4-5 éve történt közös WC-ben a nyomóvezeték törése és vízhatása csak fokozta a fafödém nedvesség tartalmát, mely akkor sem lett feltárva és a vizes helyiség üzemi víz elleni szigetelése, a födém kiszáritása nem történt meg.

V. Összefoglalás, javaslatok:

Szemrevételezéssel és felületi nedvesség mérésekkel megvizsgáltuk a címbeli Társasház I/14. lakása konyha, fürdő helyisége állapotát.

Normál klímán a fa nedvességtartalma nem haladja meg a 12 tömeg %-ot, a tömörtégia falak pedig az 1-1,5 %-ot.

A konyha- fürdő csempézett falai 2 m magasságig nedvesek most is, a zuhany alatti feltöltés is.

A födémcsereét meg kell tervezni. Javasolt monolit vasbeton födém, megfelelően vízszigetelt rétegrenddel és új víz és csatorna vezetékkel, terv alapján kivitelezve.

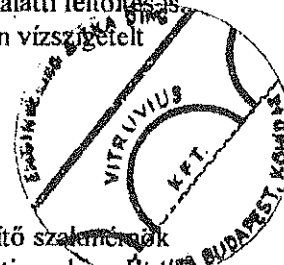
Budapest, 2019. július 23.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet - I. emelet alaprajza helyszíni jegyzetekkel

Juhász Gábor

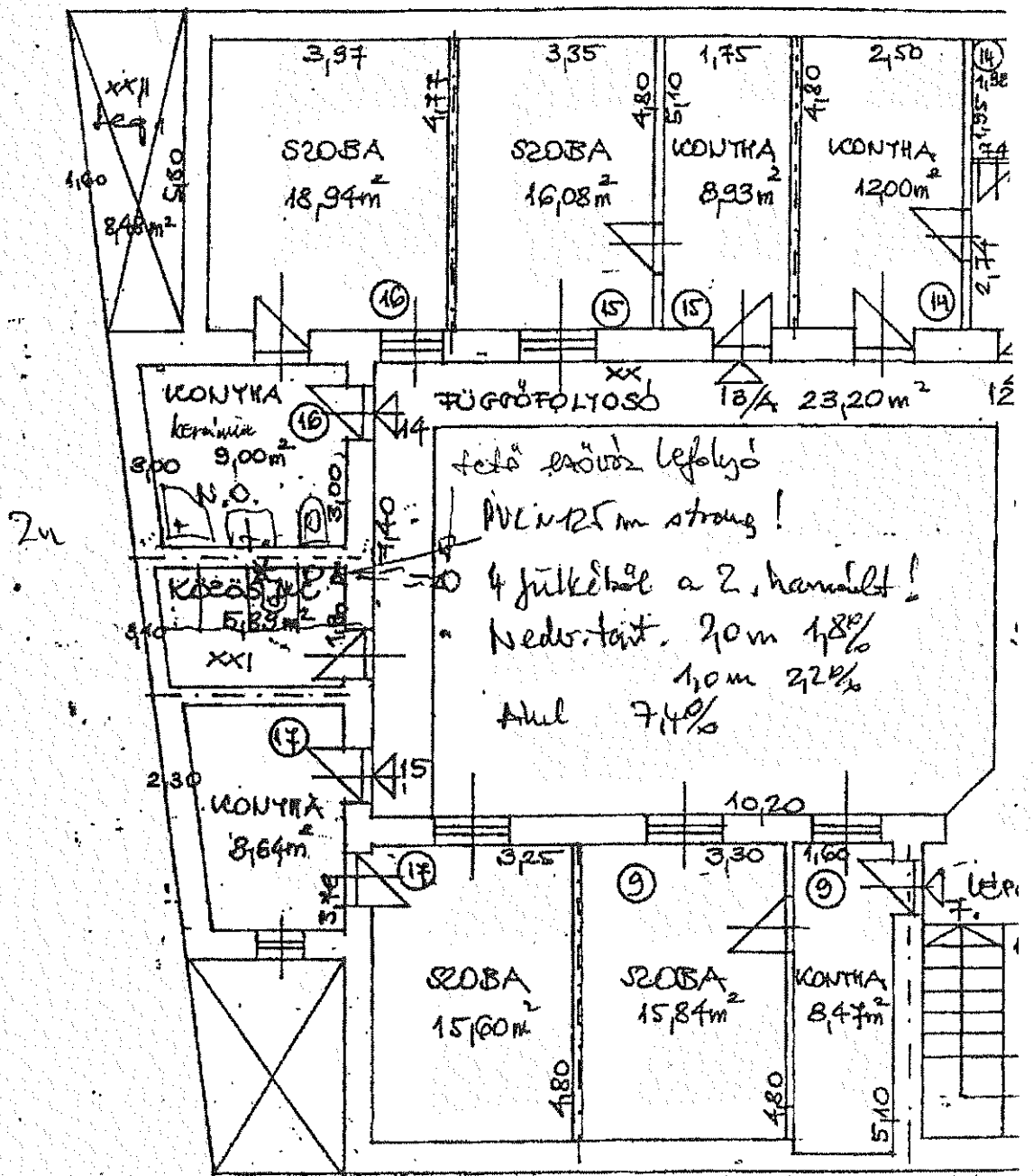
okl. építőmérnök, okl. magasépítő szakmérnök
tartószerkezeti, épületszerkezeti, szakipari
építőanyagipari szakértő
MMK -01-0892



90

40

I. EMELET

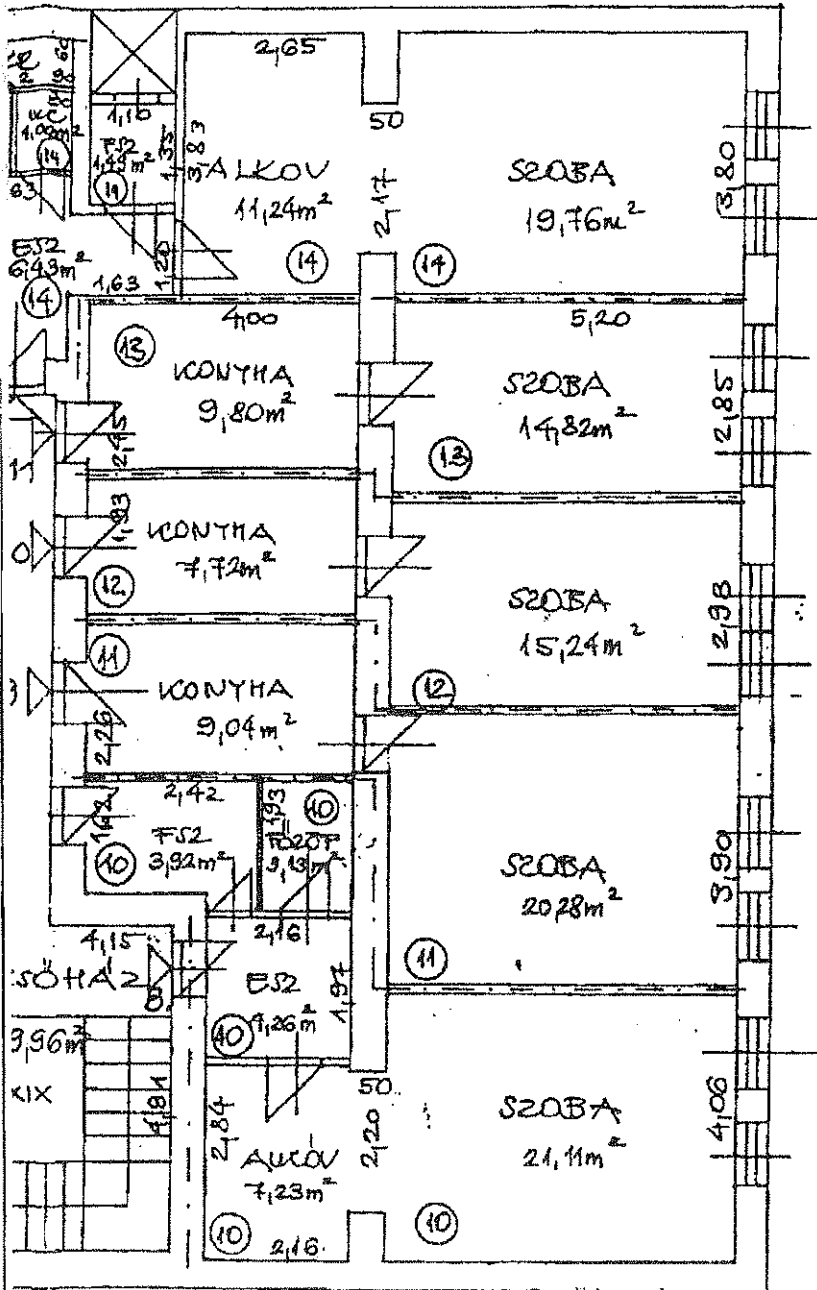


11. em. közös WC mélyen.
 1 WC kamalt, mint 1. em.
 Tető erőszel: lefolyó helyre,
 földszint: folyók!
 Lásd fűtőkát!

I. EMELET

LEBÁR VIZSGÁLAT

2018. 05. 09.



LAKÁSBEKÜLÖNTÉK

9	7 SZ LAKÁS	24,31m ²	✓
10	8 SZ LAKÁS	39,65m ²	✓
11	9 SZ LAKÁS	29,32m ²	✓
12	10 SZ LAKÁS	22,96m ²	✓
13	11 SZ LAKÁS	24,62m ²	✓
14	12 SZ LAKÁS	53,90m ²	✓
15	13A SZ LAKÁS	25,01m ²	✓
16	14 SZ LAKÁS	27,94m ²	✓
17	15 SZ LAKÁS	24,24m ²	✓

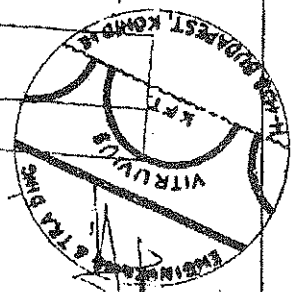
KÖZÖS TERÜLETEK

XIX	LEPCSŐHÁZ	19,96m ²	✓
XX	FÜGGŐFOLYÓSÓ	23,20m ²	✓
XXI	KÖZÖS UT	5,89m ²	✓
XXII	LEGUDVAR	8,48m ²	✓

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés idője: 1996. SZEPT. 13.

Ügyintéző: 1664/10

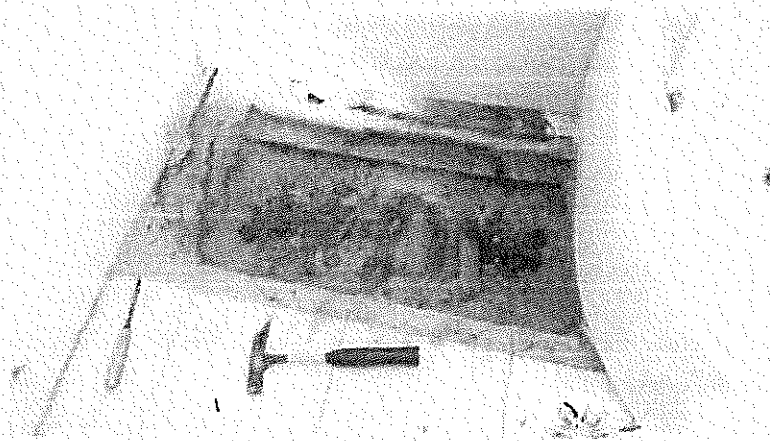


URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSELENYI U. 41		
ÉPÜLET CÍME: BUDAPEST, VIII. CSOBÁNC U. 4	MÉR.: 35912	M= 1:100
RAJZ TÁRGYA: I. EMELET FELKERESÉSI TERV	1996. AUG	F-3
FELMÉRŐ, RAJZOLÓ: KERESY ISTVÁN		

90 42

FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐI
VÉLEMÉNY

Tárgy: Budapest VIII. ker. Csobánc u. 4. sz. épület
födémszakasz faanyagvédelmi vizsgálata



Készült: 2019. július

Készítette:

Szentiványi Imre
faanyagvédelmi szakértő
MMK: 13-5519 FV-SZ
MÉDSZFv 21-0432

Sp 43

Faanyagvédelmi szakértői vélemény

Szakértői vélemény faanyagvédelmi vizsgálatról

Jelen faanyagvédelmi szakvélemény és az azt megelőző faanyagvédelmi vizsgálat

Megrendelője: Budapest VIII. Csobánc u. 4. sz. Társasház

Képviseli: Baross 88. Kft.

A szakvélemény tárgya: Budapest VIII. Csobánc u. 4. sz. épület földem szakasz faanyagvédelmi vizsgálata

A szakvéleményt készítette: Szentiványi Imre faanyagvédelmi szakértő

A faanyagvédelmi vizsgálatnál illetve a faanyagvédelmi szakvélemény elkészítésénél figyelembe vettem a hatályon kívül helyezett, de nem pótoltt 27/1981/XII. 29./ MÉM sz. rendelet Faanyagvédelmi Szabályzatát és az MSZ 6771 sz. szabványsorozatot, valamint a vonatkozó szakmai szabványokat, előírásokat és szokásokat.

Előzmények, épület leírása:

Az ingatlan egyik földszinti lakásának előszobájában a gipszkarton álmennyczetet a földémről leszakadó nádazott vakolat tönkretette. A leszakadt részek eltávolítása után alulról látszott a csapos gerenda földém, melyet deszkáztak. A szemmel látható korhadás nyomok miatt a földém fölülről való feltárását javasoltam a gerenda végek állapotának meghatározása érdekében. A földémet alulról ritkított pallózással ideiglenesen alátámasztották. A föltárás részlegesen elkészült, a vizsgálatot el lehetett végezni.

A helyszíni vizsgálatokat 2019. július 10-én végeztem.

Az épület alapincézett 2 emeletes, téglá szerkezetű magas tetős ház. közbenső földémei változó anyagúak.

Az érintett lakások konyhája mellett közös WC helyiség található. A konyhák közötti földém csapos gerenda földém, a WC helyiségek közötti földém téglalaboltozat.

Az épület szerkezetei avultak, ázottak sok esetben szakszerűtlen kialakításúak.

(ld. VITRUVIUS Kft. T 0508/2019 sz. Juhász Gábor szakértő úr által készített szakvéleménye)

Feltárás és előkészítés, a vizsgálat módszere, célja

Az 1. emeleti lakás konyhájában a bejárattól balra a múltban szabálytalan vizesblokk kialakítás készült. A sarokban WC fülkét helyeztek el. Mellette a mosogató áll. A mosogató után magas műanyag zuhanytálcájú zuhanykabin van. A faanyagvédelmi szakértői vélemény elkészítéséhez a feltárásokat a használhatóság fenntartása érdekében a mosogató elmozdításával, annak helyén végezték el. A járólappal burkolatot és az aljzatbetont feltörték, a sítelt vegyes feltöltést kihordták.

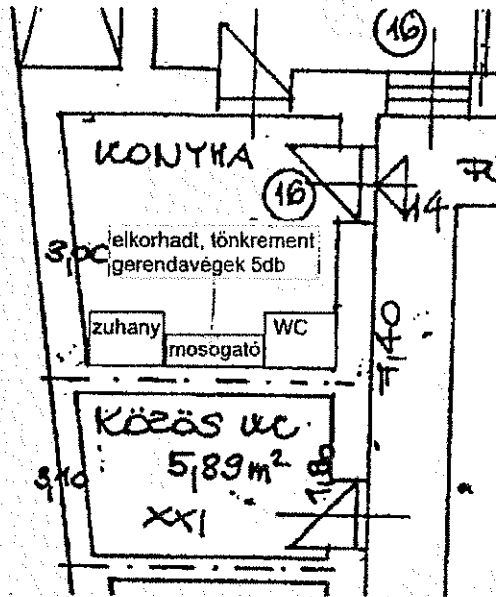
Szentiványi Imre faanyagvédelmi szakértő

2030 Érd, Citromfa u. 29. szentivanyi@faanyagvedelem.hu Tel.: 06-30-9667-560

90 44

Faanyagvédelmi szakértői vélemény

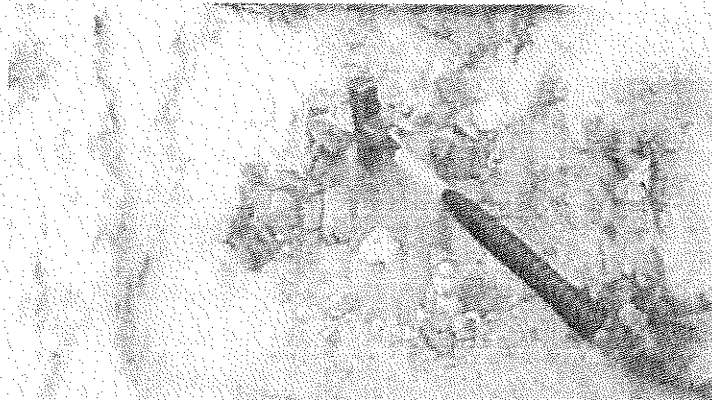
konyha alaprajza:



A feltárási helyen 3db gerendavég vizsgálható volt és a WC, valamint a zuhanyfülke alatti gerendavéghez hozzá lehetett férni. (5db gerendavég)
A gerenda végek I acél tartóban támaszkodnak. (ld. címlap fotó)

A faanyagvédelmi szakértői vizsgálat során az elemeket szemrevételezéssel és roncsolásos vizsgálattal (ütés, vésés, fúrás) vizsgáltam.

A vizsgálat során megállapítottam, az öt gerenda végből kettőnél háromnegyed keresztmetszetet meghaladó korhadási kár keletkezett, a kárkép látható. Három gerendánál a gerendavég gyakorlatilag elporladt, a korhadás a teljes keresztmetszetben lezajlott.



A kárképekben döntő mértékben barna korhadás található, nagy nedvességigényű gombák károsításával. Azonosítható a fenyő lemezes tapló, és a pincegomba

Szentiványi Imre faanyagvédelmi szakértő
2030 Érd, Citromfa u. 29. szentivanyia@faanyagvedelem.hu Tel.: 06-30-9667-560

Sp 45

Faanyagvédelmi szakértői vélemény

bontásképe, de más károsítók is előfordulnak. A zuhanyfülke alatti gerendavégben fehér korhasztást is találtam.

Önkormányzat jelenlévő képviselője a gerendák másik végén is kért feltárást. A szoba bejárata előtt feltárt mintaterületben 2db negyed keresztmetszetben károsodott gerendát, egy darab fellágyult felületű gerendát szemléztünk. A valószínűleg több gomba által okozott reves korhadás kárképe nem jellemző, a fajta nem állapítottam meg.

Javaslat:

A konyha (födém) kis méretére, és a valószínűleg összes elkorhadt gerendavégre tekintettel a födém csonkolásos javítására nem látok gazdaságos lehetőséget.

Javasolom a födém cseréjét statikus által megtervezett, minden körülményt figyelembe vevő szerkezetre.

Faanyagvédelmi teendők:

A fafödém elbontása során a nem látott gerendavégeket javasolom megvizsgálni a könnyező házigomba fertőzés kizárása érdekében.

A fafödém elbontása során keletkezett bontott faanyag és az ezzel szennyezett törmelék gombafertőzés veszélyes. Ideiglenes ártalmatlanításáról, és a lerakóhelyre szóródás mentes szállításáról gondoskodni kell.

A kibontott faanyagot szeméttégetben meg kell semmisíteni.

A födém károsodás okai:

A födém korhadási kárának oka egyértelműen a födémgerendákat ért többlet víz hatására a faanyagban bekövetkezett nedvességtartalom növekedés, mely a faanyag károsító gombák élettevékenységének kedvezett. Ez az állapot valószínűleg régóta, többszörös ismétlődéssel fordult elő, így érthető a kár mértéke a jelenlegi állapotot.

Az előfordult nedvességátadások forrása többféle lehet.

A rendszeres nedvesedést okozhatta a mosogató, az utólag beépített WC és zuhanytálca, melyeket az elmúlt időszakban a kapott tájékoztatás szerint többször javítottak, cseréltek.

A vizesblokkal közös fal miatt érkezhettek onnan is víz, vagy szennyvíz, esetleg az egyesített csatornarendszer miatt csapadékvíz.

A nedvesedések pontos okának meghatározása (ha egyáltalán elvégezhető) nem faanyagvédelmi feladat.

(ld. VITRUVIUS Kft. T 0508/2019 sz. Juhász Gábor szakértő úr által készített szakvéleménye)

Szentiványi Imre faanyagvédelmi szakértő

2030 Érd, Citromfa u. 29. szentivanyi@faanyagvedelem.hu Tel.: 06-30-9667-560

S
46

Faanyagvédelmi szakértői vélemény

Környezetvédelem és biztonságtechnika:

A javasolt szakipari és faanyagvédelmi munkák során semmilyen szokásostól eltérő technológiát alkalmazni nem szükséges, ezért elegendő a faanyagvédelemre, szerkezeti-, és a szakipari munkákra vonatkozó tűzvédelmi, környezetvédelmi és balesetelhárítási, egészségvédelmi óvórendszabályok betartása.

Záradék:

Jelen szakvélemény a 2019. júliusi állapotot tükrözi, melyet a feltárásnak, hozzáférésnek megfelelő mértékben lehetett megítélni. Az elkészült szakvélemény 12 hónapig kizárólag nevezett épületre érvényes. A szakvélemény, annak javaslatai a nevezett épületben a szakvélemény által feltárt hibákra, károokra és szerkezeti elemekre vonatkozathatók.

A szakvéleményt elektronikus példányban is szállítottam. Eltérés esetén a szakvélemény eredeti, nyomtatott példányai érvényesek.

A szakértői vélemény 5 számozott oldalt tartalmaz.

Szentiványi Imre
faanyagvédelmi szakértő
MMK 13-5519 FV-SZ
MÉDSZFv 21-0432

Szentiványi Imre faanyagvédelmi szakértő
2030 Érd, Citromfa u. 29. szentivanyi@faanyagvedelem.hu Tel.: 06-30-9667-560

SP

47

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató részére

1084 Budapest
Őr u. 8.

Tárgy: szakvélemények megküldése és intézkedés kérése



Ügyintéző: Gajdó János
Telefon: 06/1-788-6936
Fax: 06/1-786-3179
E-mail: info@baross88.hu

Tisztelt Igazgató Úr!

Tájékoztatjuk, Önt, hogy a kezelésünkben álló Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4. sz. társasház földszint 5. szám alatti magántulajdonban lévő lakás az elmúlt években több alkalommal beázott a felette található I. emelet 14. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakásban szabálytalanul kialakított vizesblokkjától. A folyamatos ázás következtében a mennyezet leszakadt, életveszélyes helyzet alakult ki. Az ázással és az eddig megtett intézkedésekről a 2019. július 05. napján kelet levelünkben tájékoztattuk Pánczél István irodavezető urat.

Tájékoztatjuk, hogy a sérült fafödémrel kapcsolatban 2019. július 09. napján Faanyagvédelmi Szakértő közreműködésével megtörtént a fafödém vizsgálata. A helyszíni vizsgálaton részt vett a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről Jurkovics István és Lavotta Miklós. A helyszíni vizsgálatot követő szakvéleményben foglaltak alapján a szakértő az érintett fafödém cseréjét javasolta. A födémkárosodás okának meghatározása érdekében felkértük Juhász Gábor igazságügyi szakértőt, hogy vizsgálja meg a sérült fafödémét és a helyszínt. Juhász Gábor szakvéleményében leírta, hogy a fafödém károsodásának oka az I. emelet 14. szám alatti lakásban 25-30 éve szabálytalanul kialakított és működtetett vizesblokkjára vezethető vissza.

A fenti megállapítás alapján felkérjük Önöket, mint a nevezett I. emelet 14. szám alatti ingatlan tulajdonosának képviselőit, hogy az osztatlan közös tulajdonú födém cseréjének előkészítését kezdjék meg. Az érintett lakókkal vegyék fel a kapcsolatot és kivitelezés mielőbbi elvégzésének érdekében tegyék meg a szükséges intézkedéseket, illetve a megtett intézkedésekről irodánkat írásban folyamatosan értesíteni szíveskedjenek.

Továbbá, kérjük közreműködését, arra vonatkozóan, hogy az előírás szerinti födém mihamarabb megépülhessen, különös tekintettel arra, hogy lakott ingatlanokról van szó. A társasház részéről - a sérült fafödémrel kapcsolatban - eddig is felmerültek jelentős

Baross'88 Kft. 1082 Budapest, Baross u. 86. Telefon: 06/1-788-6936 Fax: 06/1-786-3179

Postacím: 1147 Budapest, Pf. 579. E-mail: info@baross88.hu

Sp

49



költségek, melyek elszámolásával kapcsolatban, illetve a kialakult helyzet mihamarabbi megoldása érdekében szeretnénk egyeztetni.

Szíves közreműködésüket előre is köszönjük.

Budapest, 2019.08.07.

Tisztelettel:

BAROSS 88
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1084 Bp., Baross utca 86.
Adószám: 13339925-2-42
Tel: 788-6936

Tibor Tamás

ügyvezető

Baross 88 Kft.

közös képviselő

Melléklet: 2019. július 05. napján kelt, Pánczél István részére továbbított levél másolati példány
2019. július 10. napján kelt, Faanyagvédelmi Szakvélemény másolati példány
2019. július 23. napján kelt, Kiegészítő Szakértői Vélemény másolati példány

Baross'88 Kft. 1082 Budapest, Baross u. 86. Telefon: 06/1-788-6936 Fax: 06/1-786-3179

Postacím: 1147 Budapest, Pf. 579. E-mail: info@baross88.hu

SP

48

Jakab Andrea

lakásgazdálkodási divízióvezető

Helyben

Feljegyzés

Tárgy: A Budapest, VIII. kerület Csobánc utca 4. fsz. 5. magántulajdon beázása az I. emelet 14. szám alatti önkormányzati lakástól.

Előzmények: A elmúlt időszakban több alkalommal beázás történt a Budapest VIII. kerület Csobánc utca 4. I.14. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakából, mely áztatta a födémet és azon keresztül a fölszint 5. szám alatti magántulajdonú lakás konyha mennyezetét és oldalfalát.

Az ÉPKAR Gyorsszolgálata három alkalommal végzett javításokat az I. emelet 14. szám alatti lakásban.

- 2018. júliusban
- 2019. májusban
- 2019. augusztusban

A 2019.04.30-án műszaki iroda munkatársával helyszíni szemlét tartottunk a helyszíni szemle alkalmával megállapítottuk, hogy a fsz. 5. szám alatti magántulajdonú lakás konyhájába a csapos gerenda födémről kb. 6 m² területen levált a mennyezet vakolat és leszakította a gipszkarton álmennyezetet, a veszélyelhárítást és a javítást azonnal megrendeltük az ÉPKAR gyorsszolgálatától, amit a szakemberek elhárítottak. A fsz. 5. szám alatti magántulajdonos lakásában a veszélyes állmennyezet lebontását és a födém gerenda alátámasztását a veszélyelhárítás miatt az ÉPKAR szakemberei azonnal elvégezték, a közös képviselőt tájékoztattuk. A Társasház statikusa a helyszíni szemle alapján elrendelte a födém feltárását a fa födém állapotának megvizsgálása miatt.

2019.05.09-én újabb helyszíni szemlét tartottam és megállapítottam, hogy a Társasház az I. emelet 14. szám alatti önkormányzati lakás konyhájában a mosogató alatt feltárta a födémet. Szemrevételezéssel azt lehetett megállapítani, hogy a födémbe lévő lefolyó környezete száraz ennek ellenére a csapos fagerenda korhadt. Az egyeztetések alkalmával kértem, hogy több helyen tárják fel a födémet, mert akkor lehet megállapítani a födém szerkezet általános állapotát.

A Csapos födém gerenda a fsz. 5. magántulajdonú lakás konyhájában szemrevételezéssel látható volt, hogy a gerendavég megereszkedett és korhadt volt.

A fafödém bedunasztolódását jelentősen elősegítette a fsz.5. lakásban lévő gipszkarton szellőző nélküli hermetikus lezárása. Ráadásul a társasház pár éve cserélte ki a függőleges ejtő vezetékét, mert előregedett és jelentős beázásokat okozott azon a területen a hol a csapos födémgerenda megereszkedett.

2019.07.10-én szerdán 10.00-kor a Társasház faanyag védelmi szakértőt rendelt Gajdó Jánossal a Társasház közös képviseleti iroda képviselőjével egyeztetve a helyszínre mentünk Lavotta Miklóssal a faanyag védelmi vizsgálat miatt.

A faanyagvédelmi szakértő a két különböző helyen feltárt födémet két helyen megvizsgálta a szakvélemény mellékelve.

A Társasház megküldte általuk felkért és elkészített szakértői dokumentumokat.

- Statikai Szakvéleményt
- Szakértői véleményt a műszeres vizsgálatról
- kiegészítő szakértői vélemény a műszeres vizsgálatról
- Faanyag védelmi szakértői véleményt

Tekintettel a szakértői véleményekre a földém helyreállítási munkálatok a miatt a sürgősen ki kell üríteni a Budapest, VIII. kerület Csobánc utca 4. I. emelet 14. szám alatti 28 m2 alapterületű egy szoba komfort nélküli (helyszínen komfortos, de szabálytalan) önkormányzati lakást.

A Társasházi Közös Képviselővel a Baross 88 Kft. Tibor Tamás ügyvezetővel (tel:06 1 788-6936) fel kell venni a kapcsolatot és egyeztetni kell a **Csobánc utca 4. I. 14.** önkormányzati tulajdonú lakás **földém helyreállítás** és a **Csobánc utca 4. fsz. 5. magántulajdonú lakás helyreállításáról**, lebonyolításáról illetve annak kezdő és befejező időpontjáról és a költségek megosztásáról.

A dokumentumokat csatoltam.

Budapest, 2019. augusztus 26.



Jurkovic István
műszaki referens

GP
51

8. MELLÉKLET

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ
1084 Budapest,
Őr utca 8.



Ügyintéző: Gajdó János
Telefon: 06/1-788-6936/23
Fax: 06/1-786-3179

Tárgy: Csobánc u. 4. földém

Dr. Kecskeméti László Zsolt részére

Tisztelt Igazgató Úr!

A Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4. sz. Társasházban található földém cserével kapcsolatban 2019.09.10. napján kelt tájékoztatásával kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük.

Az Ön által felvetett kérdésekkel kapcsolatban tájékoztatom, hogy a társasház önök és az érintett önkormányzati lakás bérlőjének hozzájárulásával – már elvégeztette a szükséges feltárásokat, az Igazságügyi Szakértő, illetve Faanyagvédelmi Szakértő bevonásával készített szakvéleményeket. Tudomásul vesszük az Önök további földém vizsgálatok elvégzésére való igényét, de ezeket a fentiekben leírtak tudatában már az önkormányzatnak szükséges elvégezni, melyekkel kapcsolatban természetesen mindenben állunk rendelkezésre és az elvégzett vizsgálatok eredményeiről tájékoztatást és egy-egy másolati példányt kérünk.

Az ön által is citált szakvélemény egyértelműen megállapítja a faföldém tönkremenetelének okát, és pont ellentétes következtetésekre jut a károsodás okára vonatkozóan. Ha elkerülte volna a figyelmét idézem a 2019.07.20-án kelt Juhász Gábor által készített szakvélemény megállapításait:

„A már évekkel ezelőtt elviesedett csapos faföldém tönkremenetelét egyértelműen a tulajdonos által szakszerűtlenül 25-30 éve kialakított zuhanyzó- konyha együttes okozta, tekintettel arra, hogy faföldémen vizes helyiséget csak üzemi víz ellen szigetelt burkolati rendszerrel lehet kialakítani.”

A földém károsodása az önkormányzati tulajdonban szabálytalanul kialakított vizesblokktól ered, így fenntartjuk az önkormányzat felelősségét, függetlenül attól a tényről, hogy a földémnek van egy természetes öregedése is.

Ezen szakvélemények birtokában kérjük állásfoglalásukat a földémcserével összefüggésben a társasháznál felmerült költségek megosztásával kapcsolatban, tekintettel arra, hogy a társasház erejét meghaladó beruházásról van szó. Az engedélyezési és kivitelezési tervek a társasház által megrendelésre kerültek és a tervezési fázis folyamatban van.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a sérült osztatlan közös tulajdonú faföldém jelenlegi rossz állapota, az épület érintett részének állékonyság megóvása és a további szerkezeti és esetleges személyi sérülések elkerülése, illetve a sérült faföldém alatti földszint 5.

Baross'88 Kft. 1082 Budapest, Baross u. 86. Telefon: 06/1-788-6936 Fax: 06/1-786-3179

Postacím: 1147 Budapest, Pf. 579. E-mail: info@baross88.hu

52

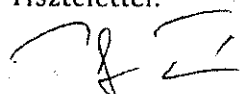
szám alatti lakás tulajdonosának megromlott életkörülményei (jelenleg egy dúcolat tartja nagy valószínűséggel a konyhája feletti födémét, melyből folyamatosan törmelék és rovarok potyognak) és komfort érzetének romlása mihamarabbi megoldást sürgetnek.

Kérem tegye lehetővé, hogy személyesen egyeztessünk a födémrel kapcsolatban felmerült valamennyi kérdésről.

Mielőbbi válaszát előre is köszönöm

Budapest, 2019. 09. 25.

Tisztelettel:



Tibor Tamás

Baross 88 Kft. / ügyvezető

BAROSS 88
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1084 Bp., Baross utca 86.
Adószám: 13336925-2-42
Tel.: 786-6936

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató részére

1084 Budapest
Őr u. 8.

Tárgy: szakvélemények megküldése és intézkedés kérése



Ügyintéző: Gajdó János

Telefon: 06/1-788-6936

Fax: 06/1-786-3179

E-mail: info@baross88.hu

Tisztelt Igazgató Úr!

Tájékoztatjuk, Önt, hogy a kezelésünkben álló Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4. sz. társasház földszint 5. szám alatti magántulajdonban lévő lakás az elmúlt években több alkalommal beázott a felette található I. emelet 14. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakásban szabálytalanul kialakított vizesblokkjától. A folyamatos ázás következtében a mennyezet leszakadt, életveszélyes helyzet alakult ki. Az ázással és az eddig megtett intézkedésekről a 2019. július 05. napján kelt levelünkben tájékoztattuk Pánczél István irodavezető urat.

Tájékoztatjuk, hogy a sérült fafödémrel kapcsolatban 2019. július 09. napján Faanyagvédelmi Szakértő közreműködésével megtörtént a fafödém vizsgálata. A helyszíni vizsgálaton részt vett a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről Jurkovics István és Lavotta Miklós. A helyszíni vizsgálatot követő szakvéleményben foglaltak alapján a szakértő az érintett fafödém cseréjét javasolta. A födémkárosodás okának meghatározása érdekében felkértük Juhász Gábor igazságügyi szakértőt, hogy vizsgálja meg a sérült fafödémeket és a helyszínt. Juhász Gábor szakvéleményében leírta, hogy a fafödém károsodásának oka az I. emelet 14. szám alatti lakásban 25-30 éve szabálytalanul kialakított és működtetett vizesblokkjára vezethető vissza.

A fenti megállapítás alapján felkérjük Önöket, mint a nevezett I. emelet 14. szám alatti ingatlan tulajdonosának képviselőit, hogy az osztatlan közös tulajdonú födém cseréjének előkészítését kezdjék meg. Az érintett lakókkal vegyék fel a kapcsolatot és kivitelezés mielőbbi elvégzésének érdekében tegyék meg a szükséges intézkedéseket, illetve a megtett intézkedésekről irodánkat írásban folyamatosan értesíteni szíveskedjenek.

Továbbá, kérjük közreműködését, arra vonatkozóan, hogy az előírás szerinti födém mihamarabb megépülhessen, különös tekintettel arra, hogy lakott ingatlanokról van szó. A társasház részéről - a sérült fafödémrel kapcsolatban - eddig is felmerültek jelentős

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.



Pánczél István
irodavezető részére
Ingatlanszolgáltatási Iroda

1084 Budapest
Őr u. 8.

Ugyintéző: Gajdó János
Telefon: 06/1-788-6936
Fax: 06/1-786-3179
E-mail: info@baross88.hu

Tárgy: feltáráshoz való hozzájárulás

Tisztelt Pánczél István!

Tájékoztatjuk, Önt, hogy a kezelésünkben álló Budapest VIII. kerület, Csobánc u. 4. sz. társasház földszint 5. szám alatti magántulajdonban lévő lakás az elmúlt években több alkalommal beázott a felette található I. emelet 14. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakásban szabálytalanul kialakított vizesblokkjától.

2019. április 27.-én a földszint 5. szám alatti lakás konyhája feletti fáfödém olyan szinten átázott egy újabb beázás következtében, hogy az ott felszerelt gipszkarton álmennyezet egy része leszakadt. 2019. május 09. napján a társasház megbízásából egy szakértő helyszíni szemlét tartott, mely alapján készült szakértői véleményben foglaltak szerint a társasház saját költségén az élet- és balesetveszély azonnali elhárítása érdekében veszélytelenítette, majd aláűcolta a földszint 5. szám alatti konyha födém szerkezetét. A felmerült problémáról irodánk tájékoztatta az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársát, Jurkovics Istvánt, illetve az elkészült szakvélemény másolati példányát részére további felhasználás céljából továbbította. Több alkalommal tartott Jurkovics úr is helyszíni szemlét, továbbá a hiba okának feltárása érdekében az I. emelet 14. szám alatti lakásban történtek feltárások, illetve információink szerint javítások is.

A szakvéleményben foglaltak alapján - tekintettel arra, hogy a két ingatlan között csapos fáfödém található, mely jelentős mértékben átázott - további vizsgálatok váltak szükségessé, ezek elvégzése érdekében a társasház megbízott egy Faanyagvédelmi Szakértőt a vizsgálatok és a szakvélemény elkészítésére.

A vizsgálatok elvégzése és a szakvélemény elkészítése érdekében födém feltárásokat szükséges végezni az I. emelet 14. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásban, melynek általunk tervezett és az érintett szakértőkkel, illetve a feltárást végző vállalkozóval egyeztetett időpont 2019. július 9. (kedd). Várható kezdési időpont 8:00 óra.

Baross'88 Kft. 1082 Budapest, Baross u. 86. Telefon: 06/1-788-6936 Fax: 06/1-786-3179
Postacím: 1147 Budapest, Pf. 579. E-mail: info@baross88.hu

S 55



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Baross 88 Kft.
Tibor Tamás ügyvezető részére

Budapest
Baross u. 86.
1084

Ügyiratszám: TTK -584/6/2019
Ügyintéző: Szerényi-Nánási Emőke
Telefon: +36 1 334 0391

Tárgy: tájékoztatás

Tisztelt Tibor Tamás!

Hivatkozással Társaságunknak írott levelére, melyben a Budapest VIII. ker., Csobánc u. 4. sz. Társasház nevében intézkedést kér, az alábbi tájékoztatást adom:

A birtokunkban lévő iratanyagot áttekintettük, különös figyelemmel a Faanyagvédelmi Szakvéleményben és a Kiegészítő Szakértői Véleményben foglaltakat és megállapítottuk, hogy nem egyértelmű az Önkormányzat kizárólagos felelőssége.

Álláspontunkat alátámasztja az a tény, hogy a földszint 5-ös lakás tulajdonosa a lakásában gipszkarton állmennyezetet alakított ki, amely takarta az ázásokat és szellőző nélküli hermetikus lezárása a fafödém bedunsztolását jelentősen elősegítette. Továbbá, ugyancsak a hermetikus, szellőzés nélküli elzárásnak tulajdonítható a fagerendák gombásodása is. A kiegészítő szakértői vélemény 4. oldal „IV. Megállapítások, javaslatok” pontban megfogalmazottak alapján a fafödém elkorhadása nem 3-5 éves folyamat eredménye, hanem 25-30 éve szakszerűtlen kialakítások következménye. Az I. emeleti közös WC meghibásodott lefolyó vezetéke, a tető ereszcatorna lefolyó csövének szakszerűtlen csatlakozása a PVC ejtő vezetékbe mind okozhatják a födém és a falak nagymértékű károsodását.

A faanyagvédelmi szakvélemény, ami a beázással nem érintett területet is vizsgálta, megállapította, hogy az épület szerkezetének elválaszthatatlan részét képező tartógerendák magas kora önmagában véve kockázatot jelentenek, ami egy hosszabb ideig fennálló, rejtett beázásnak nehezebben képes ellenállni.

A közös tulajdonú födém cseréjével kapcsolatos engedélyezési és kivitelezési tervek készítésének költségei, véleményünk szerint, a társasház közösségét terhelik.

Kérjük, hogy a feltáráskor szíveskedjenek értesíteni bennünket, hogy független szakértő bevonásával közösen vizsgáltsuk meg a feltárt födém gerendákat. Ezt követően, a kapott információk birtokában áll módunkban eldönteni a felelősség kérdését és annak mértékét.

Továbbá, tájékoztatom arról, hogy a Lakásgazdálkodási Iroda megkezdte a bérlő kihelyezésének folyamatát, megegyezett a bérlővel. Jelenleg az elfogadott, átmeneti lakás beköltözésre alkalmas állapotba való elkészítését végzik (tisztasági festés). A kiköltözés pontos időpontja még nem ismert.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2019. szeptember 10.

Tisztelettel:


dr. Keeskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Társasház

Feladó: Társasház <tarsashaz@jgk.hu>
Küldve: szerda 2019. szeptember 11 15:24
Címzett: 'gajdo.janos@baross88.hu'; 'info@baross88.hu'
Tárgy: Csobánc u. 4.
Mellékletek: Csobánc u. 4. vezetői levél.pdf

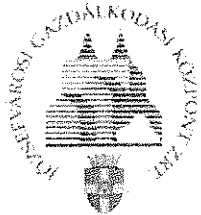
Tisztelt Közös Képviselő!

Mellékelten küldjük a tárgyi címre vonatkozóan válaszlevelünket a fődém beázás tárgyában.

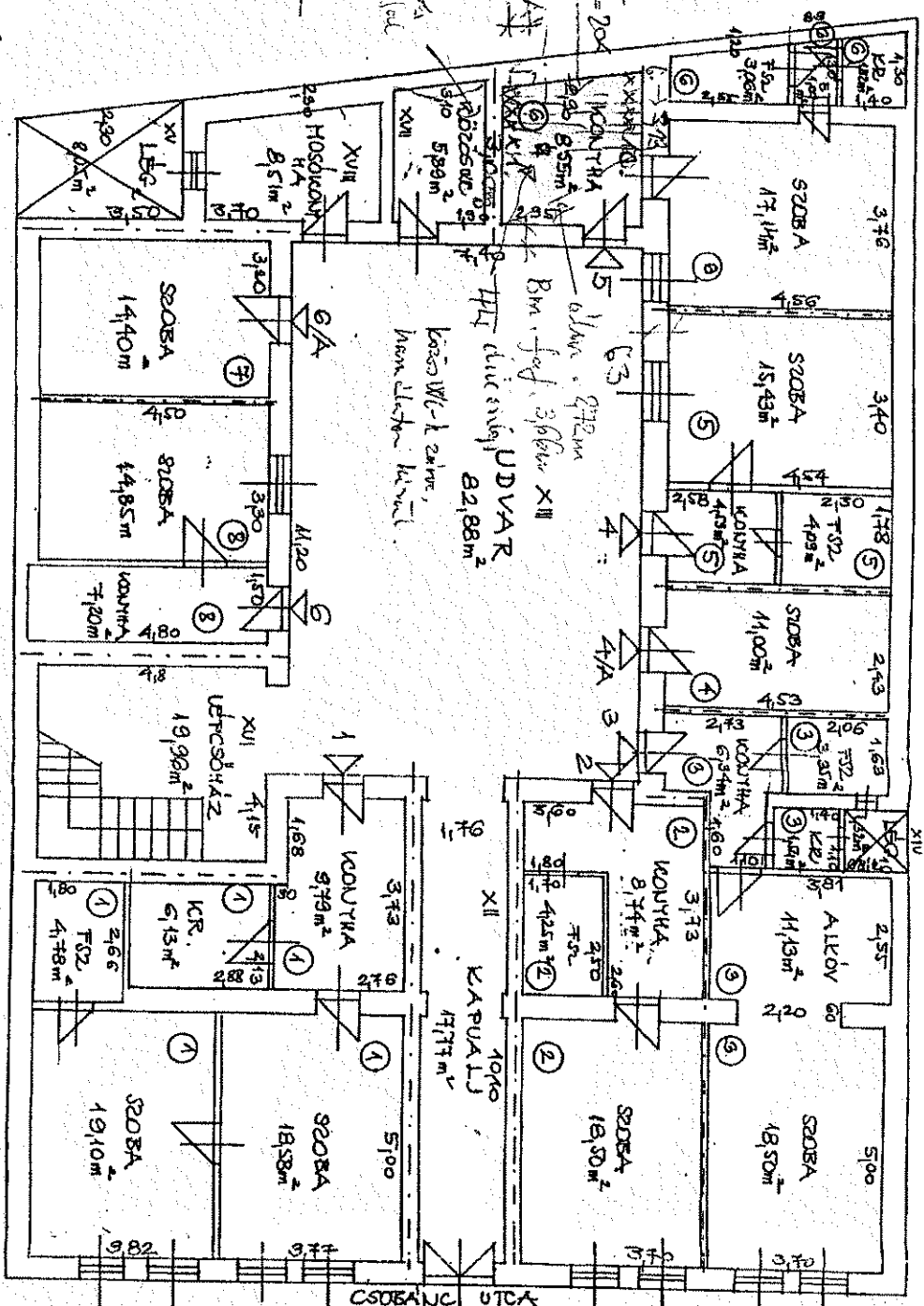
Tisztelettel

Kiszel Ernő
referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság
Közösképviselői és Társasházkezelési Divízió
Társasházi Tulajdonosi Képviselőtet Ellátó Iroda
1084 Bp., Ör u. 8.
Tel: +36 1 334 0391/110 mellék
Mobil: +36 20 7751586
E-mail: kisle@jgk.hu



6.1. elvárás
 2.133 m
 3.100 m
 2.133 m



Feladat
 a. edít. t. f. t.
 b. m. w. c.
 c. elvárás

1. 3%
 2. 25%
 3. 21%
 4. 21%
 5. 8%
 6. 26%
 7. 15%
 8. 13%
 9. 15%
 10. 14%
 11. 11%
 12. 11%

Feladat
 a. edít. t. f. t.
 b. m. w. c.
 c. elvárás

- FÖLDJÁRT 5
 LEKÖZELT VÉDELŐKÖR
 2019. 05.19
- LAKÁSBÉRENDÜLTEK
- 1 1 sz LAKÁS 58,38m²
 - 2 2 sz LAKÁS 31,49m²
 - 3 2 sz LAKÁS 40,86m²
 - 4 4 sz LAKÁS 11,00m²
 - 5 4 sz LAKÁS 24,11m²
 - 6 5 sz LAKÁS 34,64m²
 - 7 6 sz LAKÁS 14,40m²
 - 8 6 sz LAKÁS 22,05m²

KÖZÖS TERÜLETEK

- XI KAPUALJ 17,77m²
- XII UDVAR 8,55m²
- XIV LÉGDUDVÁR 1,32m²
- XV LÉGDUDVÁR 8,05m²
- XVI LÉPCSŐHÁZ 19,96m²
- XVII KÖZÖS WC 5,89m²
- XVIII NOSOLÓKÖR 8,59m²

FŐVÁROSI KÖZTÉR-ÉPÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI ÉRTÉKELŐ IRODA

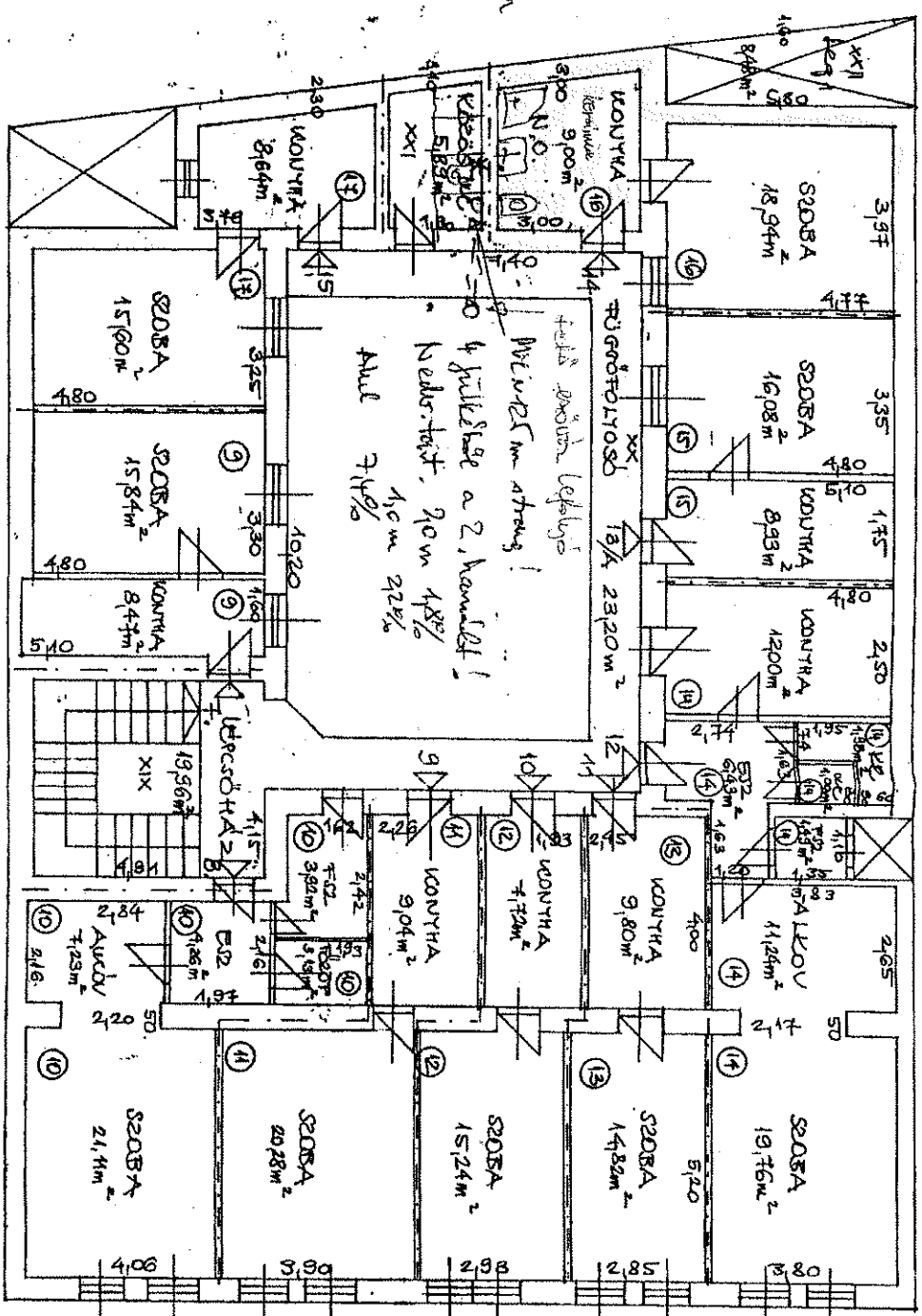
Érkezési lapja: 1996. SEPT. 13.

Ügym. szám: 1004/1996

MEGLÉ:

ÜBBS KFT. BUDAPESTI VI. WASSCSEVÉNYI U. 41	HÁZ	H=1:100
ÉPÍTÉSI TERV: BUDAPESTI VI. CSORÁNYI U. 4	3. Sz. sz.	
BAN TÁRSASÁG: FÖLDJÁRT FELÜLTÉSI TERV	1996. AUG.	T-2
TERVEZŐI, ÉPÍTŐI: KÖZTÉR-ÉPÍTÉSI IRODA		

1. EMELET



11. em. közös WC mellette
 1 WC mellékhelyiség / em.
 Földsz. lejárati helysz. mellette!
 Földsz. feljárati helysz. mellette!

1. EMELET
 LEZÁRÁS VIZSCÁVAL
 2019. 05. 09.

LAKÁSELEMLÉNYEK

7	SZ	LAKÁS	24,31m ²
8	SZ	LAKÁS	39,65m ²
9	SZ	LAKÁS	29,32m ²
10	SZ	LAKÁS	22,96m ²
11	SZ	LAKÁS	24,62m ²
12	SZ	LAKÁS	53,90m ²
13	SZ	LAKÁS	25,04m ²
14	SZ	LAKÁS	23,94m ²
15	SZ	LAKÁS	24,44m ²

KÖZÖS TERÜLETEK

XIX	FÜGGŐFOLYOSÓ	23,20m ²
XX	KÖZÖS WC	5,89m ²
XXI	LÉPCSŐHÁZ	8,48m ²

FŐVÁROSI KERÜLETEREK FÖLDHIVATALA

Évesítés időpontja: 1998. Szept. 13.

1666/1001

URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSLENYI U. 41	HEZ:	35912	H= 1:100
ŐBÜCTÖRE: BUDAPEST, VII. GOSKÁNY U. 4	RAJZ TÁBLA:	1. EMELET FELTÉRKESEI TÖB	1096. AUG F-3
FELMÉRŐ: B. ALBERTA; KÉPZŐMŰV. ISTVÁN			

1. példát átvevél
József István

2019-10-04



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkezési dátum:	2019-10-07 III.
érkezési szám:	
iktató szám:	LG-1626/1/2019
ügyintéző:	
melléklet:	lap E:

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

vagyongazdálkodási igazgató ügyfelfogadásán elhangzottakról

2019-10-17
UN H ATP
+ 1 ATP
E-ügy

Időpont: 2019. október 4. 12:30
Ügyfél neve:
Cím:
Telefonszám:
E-mail cím:
Ügyiratszám:
Ügyintéző: Szeip István ingatlanszolgáltatási divízióvezető, Dajka Győző tulajdonosi képviselői és társasház kezelési divízióvezető, Nováczki Eleonóra operatív munkatárs

Ügyfelfogadásra jelentkezés oka:

A Budapest VIII., Csobánc u. 4. fsz. 5. szám alatti lakás tulajdonosa beázott a felette található önkormányzati tulajdonú lakástól. A plafon leszakadt. A feltárás során megállapították, hogy a fáfödém életveszélyes, ázott, gombás. A társasház a födémeket aládúcolta. Az önkormányzati bérlő lakásában a fürdőszoba nem megfelelően lett kialakítva. A lakásban a tavalyi év során volt egy nagyobb beázás, az ingatlanszolgáltatási iroda a bérlővel kicserélte a zuhanytálcát, egyúttal tájékoztatták a tulajdonost, hogy az önkormányzati bérlő a fürdőszobát szabálytalanul alakította ki, a vizesblokk nem rendelkezik vízszigeteléssel. A saját konyhájába az álmennyezet kb. két éve került be a fűtési költségek csökkentése érdekében. Az álmennyezet tartotta meg a lehulló mennyezetet, vakolatot. 2019. április óta jár folyamatosan az Önkormányzathoz, a közös képviselőhöz a helyzet megoldása érdekében. A bérlő mindennapos élete miatt folyamatosan hullik a födém. A konyhája teljesen ki van pakolva, a dúcolás után ígéretet tettek neki, hogy mennek helyreállítani a födémeket, de azóta nem járt újra senki nála, a helyzet megoldásában nem történik semmi.

Ügyfélnek adott tájékoztatás:

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai tájékoztatják a tulajdonost, hogy 2019. október 3-án egyeztettek a közös képviselővel a helyreállítás érdekében. A közös képviselő jelenleg még a felelőst keresi. Megegyezték vele, hogy a probléma mielőbbi megoldása érdekében a helyreállítás történjen meg, közben és utána mehetnek az egyéb egyeztetések. A társasház elkezdte az önkormányzati pályázat benyújtásához szükséges tervek elkészítését. A bérlő 2019. október 7-én kiköltöztetésre kerül, ezzel enyhítve, megszüntetve a használatból eredő további kellemetlenségeket, problémákat. A társasház a tervek elkészítését követően a közös képviselő összehívja a társasház közgyűlését a pályázat benyújtása érdekében. A kivitelezés a konyha teljes használhatatlanságával fog járni. A társasház a pályázat benyújtását követően elkezdheti a munkálatokat, és a pályázatban a munka elszámolható. A pályázati forrás biztosítása önkormányzati döntést igényel. Arra vonatkozóan nem rendelkezünk információval, hogy mikorra várható a tervek elkészülte, és mikor kezdenek neki a munkálatoknak. A közös képviselő tud arról nyilatkozni, hogy mikor kezdődhet el a munkavégzés. A közös képviselő tájékoztatása szerint a biztosító a káreseményt elutasította.

Megjegyzés: -

Az ügyintézésre vonatkozó tájékoztatást megértettük, és tudomásul vettük: IGEN NEM

90 60



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Hozzájárulunk ahhoz, hogy a JGK Zrt. a személyes adatainkat képező, általunk megadott elektronikus levelezési címemet – figyelemmel „az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII törvény 5. § (1) a) pontjában foglaltakra – kezelje, ezen belül erre a címre, a kerületet érintő ügyekben hírlevelet küldjön. A hozzájárulás visszavonásig érvényes.

Hozzájárulok

IGEN



NEM



Aláírás:

Nedk

[Signature]

[Signature]

[Signature]

.....
ügyintéző

.....
ügyfél

T. Tamás

**JEGYZŐKÖNYV
/RENDKÍVÜLI, MEGISMÉTELTE/**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ		
érkezési dátum:	2019 NOV 25	HI:
érkezési szám:		
iktató szám:	TK-584/812019	
ügyintéző:		
melléklet:		lap E:

Készült: 2019.10.24-én 17,00 órakor a Bp. VIII. Csobánc u. 4. sz. alatti társasház rendkívüli közgyűlésén, a Baross 88 Kft hivatalos helyiségében.

Ielen vannak: Tibor Tamás Baross 88 Kft
Gajdó János Baross 88 Kft
Kiszel Ernő JGK Zrt

Tulajdonosok jelenléti ív alapján

A megjelent tulajdoni hányad **3.501/10.000**, mely alapján a megisméltet közgyűlés határozatképes.

Tibor Tamás köszönti a megjelent tulajdonosokat és bemutatja Kiszel Ernőt, aki az önkormányzati tulajdoni hányadot képviseli.

1./ Közgyűlési tisztségviselők megválasztása

Tibor Tamás javaslatot kér a közgyűlési tisztségviselők személyére.

2019.10.24./1. sz. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadja Tibor Tamás levezető elnöknek, Gajdó János jegyzőkönyv vezetőnek valamint [redacted] és [redacted] tulajdonosokat jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2./ Földszint 5. és 1. emelet 14. szám alatti lakások közötti károsodott fafödém cseréje 2019. évi felújítási pályázat keretében

Tibor Tamás elmondja, hogy 2019. április 27.-én a földszint 5. szám alatti lakás konyhája feletti fafödém olyan szinten átázott egy újabb beázás következtében, hogy az ott felszerelt gipszkarton álmennyezet egy része leszakadt. 2019. május 09. napján a társasház megbízásából egy szakértő helyszíni szemlét tartott, mely alapján készült szakértői véleményben foglaltak szerint a társasház saját költségén az élet- és balesetveszély azonnali elhárítása érdekében veszélytelenítette, majd aládúcolta a földszint 5. szám alatti konyha födém szerkezetét. A felmerült problémáról irodánk tájékoztatta a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. illetékes irodáját. Információink szerint, ezt követően a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai a hiba okának feltárása érdekében az 1. emelet 14. szám alatti (önkormányzati tulajdonú) lakásban több helyen is javítások végeztek.

A szakvéleményben foglaltak alapján - tekintettel arra, hogy a két ingatlan között csapos fafödém található, mely jelentős mértékben átázott - további vizsgálatok váltak szükségessé, ezek elvégzése érdekében a társasház megbízott egy Faanyagvédelmi Szakértőt a vizsgálatok és a szakvélemény elkészítésére. A szakvéleményben foglaltak szerint a fafödém olyan szinten károsodott, melyet cserélni szükséges.

A vizesedésre és a fafödém károsodásának okára egy későbbi szakvéleményben foglaltak adtak választ, mely szerint a sok évvel ezelőtt az 1. emelet 14. szám alatti

[Handwritten signature]

önkormányzati lakásban szabálytalanul kialakított vizesblokkból történt folyamatos ázás következménye a fafödém ilyen súlyos mértékű károsodása. Az emeleti önkormányzati lakás bérlőjét októberben költöztették ki.

A problémával és annak megoldásával kapcsolatban irodánk egyezett a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. illetékes munkatársával, mely alapján az önkormányzat is készített további szakvéleményt a fafödémrel kapcsolatban. Ezekről anyagokat a mai napig nem kaptunk. A JGK Zrt. mindaddig vitatja a felelősségét, amíg a saját szakvéleménye el nem készül. A szakvélemények ismeretében kerülhet sor a felelősség megállapítására, esetleges kártérítésre vonatkozó megállapodásra, ennek hiányában bírósági perben a kártérítési igény érvényesítésére.

Irodánk a fafödém cseréjére vonatkozó terveket elkészítette és árajánlatokat is kért be a kivitelezés mihamarabbi elvégzése érdekében.

Három árajánlatot kaptunk, melyek az alábbiak:

SCS-BER Kft. br. 3.452.000 Ft

Tóth és Tóth Team Kft. br. 4.295.077 Ft

Maszbo Team Kft. br. 4.634.175 Ft

Műszaki ellenőrzés:

Szil-Art Kft. br. 139.700 Ft

A munkát mindenképpen helyi önkormányzati pályázat bevonásával kívánjuk elvégezni. 5.000.000 Ft-os bekerülési költség mellett a kivitelezési összeg 50%-ára van lehetőség pályázatot beadni, melynek 50%-át vissza nem térítendő támogatásként megkaphatja a társasház, a fennmaradó 50%-ot kamatmentes hitelként tudja igénybe venni. A szükséges önrésszel a társasház rendelkezik.

A tulajdonosok a kérdést megvitatta az alábbi határozatot hozzák:

2019.10.24./2.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határoz, hogy pályázni kíván a Józsefvárosi Önkormányzat 2019. évi felújítási pályázatán 25% vissza nem térítendő támogatásra és 25% visszatérítendő kamatmentes hitelre. A társasház a pályázat feltételeit elfogadja, a szükséges önrésszel rendelkezik. Az aláírással felhatalmazza Baross 88 Kft-t, illetve Tibor Tamást a Baross 88 kft. ügyvezetőjét.

2019.10.24./3.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy határoz, hogy a földszint 5. szám és az I. emelet 14. szám alatti lakások közötti sérült fafödém cseréjével pályázik, melynél az alábbi árajánlatot fogadja el:

SCS-BER Kft.: 3.452.000,- Ft.

Műszaki ellenőrzés: Szil-Art Kft. 139.700,- Ft.

Pályázott összeg: 3.591.700,- Ft.

Önrész: 1.795.850,- Ft.


63

2019.10.24./4.sz. határozat:

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal, úgy határoz, hogy a pályázat lebonyolításával megbízza Tibor Tamást (BAROSS 88 Kft.).

5./ Banki aláírási jogok rendezése

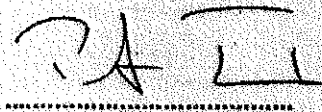
Tibor Tamás elmondja, hogy Princz Pál András távozása miatt szükséges a banki aláírások rendezése. Jelenleg Szatványi Attilának Baross 88 Kft és Princz Pál Andrásnak van önálló aláírási joga Baross 88 Kft. részéről. A társasház részéről pedig Kovács László és Fityó Sándor az aláírók. Princz Pál András aláírási jogát meg kell szüntetni, és helyette Tibor Tamás Baross 88 Kft. ügyvezetője lesz az aláíró a kezelő részéről Szatványi Attila mellett.

2019.10.24./5.sz. határozat

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy a társasház bankszámlája/bankszámlái feletti aláírási joggal bízta meg Baross 88 Kft részéről Szatványi Attilát vagy Tibor Tamást, társasház részéről Kovács Lászlót vagy Fityó Sándort együttesen. Az otp elektra használatához hozzájárulnak.

Tibor Tamás megköszöni a tulajdonosoknak a megjelenést, és a közgyűlést bezárja.

- kmf -



.....
Tibor Tamás,
levezető elnök



.....
Gajdos János
jkv. vezető

.....
jegyzőkönyv hitelesítő

.....
jegyzőkönyv hitelesítő

Jelenléti ív

1. oldal

2019.10.24

Társasház: 1089 Budapest, VIII.ker. Csobánc 4.

Költséghely: Mind

Hsz.	Em.	Ajtó Név	Tul.h.	Ter.	Aláírás
4.	1.		666	54	.....
4.	2.		342	28	.....
4.	2.		296	24	.....
4.	FSZ		298	24	.....
4.	1.		362	29	.....
4.	2.		563	46	.....
4.	1.		304	25	.....
4.	1.	13/A Józsefvárosi Önkormányzat	309	25	.....
4.	1.	14. Józsefvárosi Önkormányzat	345	28	.....
4.	2.	18. Józsefvárosi Önkormányzat	362	29	.....
4.	2.	19. Józsefvárosi Önkormányzat	281	23	.....
4.	2.	24. Józsefvárosi Önkormányzat	291	24	.....
4.	PE.	2. Józsefvárosi Önkormányzat	186	38	.....
4.	PE.	1. Józsefvárosi Önkormányzat/ TH.víz	265	54	.....
4.	FSZ		721	58	.....
4.	FSZ		272	22	.....
4.	FSZ		178	14	.....
4.	1.		300	24	.....
4.	FSZ		391	32	.....
4.	2.		496	40	.....
4.	1.		490	40	.....
4.	1.		283	23	.....
4.	1.		299	24	.....
4.	2.		304	25	.....
4.	2.		366	30	.....
4.	FSZ		389	31	.....
4.	FSZ		505	41	.....
4.	FSZ		136	11	.....

20

65

Községi költségvetés
Rögzítés

2020. no. 77

**JEGYZŐKÖNYV
/ISMÉTELT BESZÁMOLÓ/**

Jászvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Elkezesi dátum:	2020-09-02
Elkezesi szám:	
Alkalmi szám:	TTK-570/2/2020
Elkezesi hely:	
Oldal:	lap 11:

Készült: 2020.08.27-én 17,15 órakor a Bp. VIII. Cseréne u. 4. sz. alatti társasház megismételt beszámoló közgyűlésén, a Baross 88 Kft hivatalos helyiségében.

Jelen vannak: Tibor Tamás Baross 88 Kft
Gajdó János Baross 88 Kft.
Tulajdonosok jelenléti ív alapján

A megjelent tulajdoni hányad 3895/10.000.

Gajdó János 17,00 órakor köszönti a megjelent tulajdonosokat és megállapítja, hogy a meghirdetett határidőben a tulajdonosok törvény általi jelenléti többsége nincs jelen, ezért a megismételt közgyűlés lesz határozatképes.

Gajdó János 17,15-kor megnyitja a megismételt beszámoló közgyűlést, megállapítja, hogy a tulajdonosok és meghatalmazottak 3895/10.000 tulajdoni hányadot képviselnek, mely alapján a közgyűlés határozatképes.

Gajdó János bemutatja Vámosné Csábi Katalint, aki az önkormányzati tulajdont képviseli.

1./ Közgyűlési tisztségviselők megválasztása

Gajdó János javaslatot kér a közgyűlési tisztségviselők személyére.

2020.08.27./1. sz. határozat

A közgyűlés egyhangúan elfogadja Gajdó Jánost levezető elnöknek, Tibor Tamást jegyzőkönyv vezetőnek valamint [redacted] tulajdonosokat jegyzőkönyv hitelesítőnek.

2./ 2019. évi beszámoló rezsicsökkentés

Gajdó János ismerteti a tulajdonosoknak írásban is megküldött 2019. évi elszámolást, valamint a rezsicsökkentésből megtakarított összegeket.

Kovács László jelzi, hogy a tavalyi évben elvégzett villamoshálózat felújítását nem az eredetileg nyertes ajánlattevő végezte el. Az elvégzett munkák nem a tervek szerint valósultak meg. A munkák minősége megfelelőnek tűnik, ugyanakkor a kivitelezőváltásról nem kapott tájékoztatást, és nem is döntött erről a társasház.

Tibor Tamás tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a felújítás kapcsán a közgyűlés nem terveket, hanem a műszaki tartalmat fogadta el. A tervek teljes megvalósítására nem volt kellő forrása a társasháznak. Az eredetileg nyertes kivitelező cég kapacitás hiányában visszamondta a munkát. A pályázati határidők szorításában azonos műszaki tartalommal, azonos költségekkel másik vállalkozóval kötött szerződést a közös képviselő. A társasházat nem érte kár.

Gajdó János tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy 2019.12.31. napjával 285.124 Ft volt a közös költség hátralék összege. Ismerteti a hátralékos tulajdonosokkal szemben megtett intézkedéseket, melyről minden tulajdonos megkapta az értesítőt.

A tulajdonosok megbeszélik az elszámolást.

[Handwritten signatures and initials]

2020.08.27./2. sz. határozat

A közgyűlés 3032/10000 th. igen, 863/10000 th. nem és 0/10000 th. tartózkodás szavazattal a 2019. évi elszámolást jóváhagyja.

A rezsi-csökkentésből megtakarított összegeket nem kívánják kiosztani.

3./ 2020. évi közös költség meghatározása

Gajdó János ismerteti a tulajdonosoknak szintén megküldött 2020. évi költségvetést.

Közös költség javaslata 2020. 09. 01-től

- vízábrásoknak 44.-Ft/th/hó + 10.-Ft/th/hó felújítási alap
- vízóra nélkülieknek 61.-Ft/th/hó + 10.-Ft/th/hó felújítási alap

A tulajdonosok megvitatják a költségvetést, és nem támogatják a javaslatot.

2020.08.27./3. sz. határozat

A közgyűlés 3332/10000 th. igen, 563/10000 th. nem és 0/10000 th. tartózkodás szavazattal elfogadja a 2020. évi költségvetést, 2020. 09. 01-től a közös költség mértékét

- vízábrásoknak 35.-Ft/th/hó + 10.-Ft/th/hó felújítási alap
 - vízóra nélkülieknek 52.-Ft/th/hó + 10.-Ft/th/hó felújítási alap
- összegeben határozza meg.

4./ Földszint és I. emelet közötti fűdémcserével kapcsolatos döntések

Gajdó János elmondja, hogy a tavalyi évben a földszint 5. szám alatti magántulajdonú lakás és az I. emelet 14. szám alatti önkormányzati lakás között részleges fűdémcserét kellett végezni, melynek oka szakértői vélemények alapján az I. emelet 14. szám alatti lakásban szabálytalanul kialakított és működtetett vizesblokk volt. A társasház 2019. évben a fűdémcserével kapcsolatban pályázatot nyújtott be az önkormányzathoz, melyet 2020. évben pozitívan bírált el az önkormányzat. Vissza nem térítendő támogatásként 897.925 Ft-ot, kamatmentes egy éves hitelre 897.925 Ft-ot nyert el a társasház.

Gajdó János elmondja, hogy a fűdémcserével kapcsolatos szakipari tevékenységek a társasháznak összesen 3.902.000,-Ft költséget jelentettek. Ebből az önkormányzat pályázati úton 1.795.850,-Ft támogatást nyújtott. A fennmaradó 2.106.150,-Ft-os összeg megtérítését kéri a társasház az önkormányzattól, tekintve, hogy a tulajdonukban álló szabálytalanul kialakított és üzemeltetett vizesblokk meghibásodása vezetett az érintett fűdém végzetes tönkremeneteléhez.

Ezzel kapcsolatban a közös képviselő már kezdeményezte egyeztetést a vagyonkezelő illetékes vezetőivel.

2020.08.27./3. sz. határozat

A közgyűlés 1856/10000 th. igen, 0/10000 th. nem és 2639/10000 th. tartózkodás szavazattal elfogadja azt a szakértői véleményt, amely kimondja, hogy az I.14. és Fsz. 5. sz. lakás közötti részleges fűdémcserére az I. emelet 14. sz. önkormányzati tulajdonú albetétben szabálytalanul kialakított vizes helyiség miatt került sor. Felkéri a Józsefvárosi Önkormányzatot, nyilatkozzon, hogy a fűdémcserével kapcsolatban a

2020-08-22

Handwritten signature and initials: "Hand" and "G" with "6X" below it.

társasháznak keletkezett és az önkormányzati támogatás által nem finanszírozott kivitelezési költségeit, összesen 2.106.150 Ft-ot, az Önkormányzat milyen formában és ütemezéssel téríti meg a társasház részére. Fenti nyilatkozatot 2020. szeptember 30-ig tegye meg.

Gajdó János megköszöni a tulajdonosoknak a megjelenését, és a közgyűlést bezárja.

- kmf -


.....
Gajdó János levezető elnök,


.....
Tibor Tamás jkv. vezető

